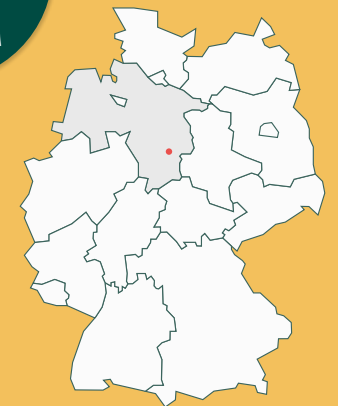


Ausgezeichnete Perspektiven – in und auf Salzgitter

Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg



**Maximaler
Steuervorteil
durch
Doppel-AfA**



Visualisierung/Abbildung ähnlich

04 *Editorial*

Immobilie im Überblick 06

08 *Standort*

Eine abwechslungsreiche Großstadt 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Museum Schloss Salder in Salzgitter

16 **Objektbeschreibung**

Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	28
Betreiberportrait	34
Gut verwaltet, optimal betreut	36

38 **Pflegemarkt**

Vermögensaufbau mit Immobilien	39
Zehn gute Gründe	40

42 **Allgemeine Hinweise**

Notizen	45
---------	----

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte, zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

In Zeiten globaler Krisen ist es ungleich komplizierter geworden, Vermögen sinnvoll, gewinnbringend und sicher anzulegen: Die Aktienmärkte sind schwankungsanfällig und stehen unter Druck; der Rentenmarkt hat seinen Nimbus als „sicherer Hafen“ nach jahrelanger in Zeiten der Nullzinspolitik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnender höherer Verzinsung sind die Teuerungsraten mittlerweile so hoch, dass nach Abzug der Inflation davon real nichts übrig bleibt.

Zeigen sich die Märkte derart aufgewühlt wie in diesen Tagen, können Sachwerte die ersehnte Stabilität bringen. Immobilien waren dabei schon seit jeher eine lohnende Kapitalanlage. Allerdings: Gestiegene Preise, anziehende Darlehenskosten beim Kauf, schwer zu kalkulierende Ausgaben für die Instandhaltung und möglicher Leerstand gehören auch hier zu den „Risiken und Nebenwirkungen“.

Eine ebenso lukrative wie nachhaltige Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über 20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel

mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment sehr attraktiv machen“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹ Die Deutschen werden also immer älter.

Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 3,1 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 21.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 20.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der marktführende Entwickler und Anbieter für Senioren- und Pflegeimmobilien in Deutschland. „Wir sind

stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teilhaben“, unterstreicht Sandro Pawils. „Wir bieten also nicht nur die Aussicht auf wertstabile Renditen, sondern die Möglichkeit für eine nachhaltige und sehr sinnstiftende Geldanlage.

Das gilt selbstverständlich auch für das neue Seniorenzentrum in Salzgitter-Lichtenberg. Das Gebäude bietet Raum für insgesamt 101 Pflegewohnungen und wird entsprechend seines Standortes gleichermaßen architektonisch anspruchsvoll wie technisch innovativ realisiert. Es verbindet die Historie des hier einst Gäste aus Nah und Fern beherbergenden „Waldkurhauses“ mit einer reizvollen baulichen Gestaltung, deren Highlight die Einbeziehung der Hanglage des Grundstücks und die insgesamt vier Dachterrassen sind. Zudem zeichnet sich der Neubau durch seine hohe Energieeffizienz (Standard KfWG-Q+) aus, was die Förderung durch das KfW-Programm 298 ermöglicht. Zudem warten Steuervorteile per Doppel-AfA (degressive plus zusätzliche Sonderabschreibung gemäß § 7b EstG) auf Investorinnen und Investoren.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt-in-deutschland-nach-geschlecht>



DEUTSCHLAND
TEST

**UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025**
Carestone

FOCUS MONEY

ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS 03/25 | DEUTSCHLANDTEST.DE

WELT

**Beratungs-
Champions**

Carestone
Höchste Beratungsqualität

Im Ranking:
14 Anbieter von Pflegeimmobilien

beratungs-champions.de
03|2025

Verantwortlich für Kundenbefragung und Auszeichnung
ist die ServiceValue GmbH

Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



Objekt

Lage	Prunzelberg 25, 38228 Salzgitter
Baubeginn	bereits erfolgt
Fertigstellung	vsl. Q4 2026
Objektbeschreibung	Neubau mit Keller, 3 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss / Qualitätsstandard KFWG-Q+ / KfW-gefördert / Energieeffizienzhaus 40 NH
Anzahl der Wohneinheiten	101 Pflegewohnungen mit 111 Betten (91 EZ, 10 DZ, 1 ZBV)
Wohnungsgrößen	51,89 m ² –70,87 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Domus Cura Pflegezentrum Bayreuth GmbH Kronenstraße 24, 70173 Stuttgart
Mietsicherheit	<ul style="list-style-type: none">- Bankbürgschaft oder wahlweise Patronatserklärung der Pächterin-Hauptgesellschafterin jeweils in Höhe von 6 Monatsmieten- Abtretung der Investitionsfolgekosten (Versorgungsvertrag mit den Pflegekassen) in Höhe von 12 Monatsmieten- Umfangreiches turnusmäßiges Betreiber-Monitoring- Zusätzlich aufschiebend bedingter Anschlussmietvertrag mit der Carestone Betriebsgesellschaft mbH- Gesamtumfang der Sicherungsmittel ca. 1,3 Mio. € bzw. 18 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsl. Q4 2026

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegewohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Projekt II GmbH, An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	267.983 €–365.985 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV in 7 Raten
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,2 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsl. Q4 2026
Pre-Opening	entfällt für den Erwerber / trägt Carestone
Indexierung	ab dem 5. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltung	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 36)
Verwaltungsgebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. Zusätzlich 20 % Sonderabschreibung gem. § 7b EStG. Aufgeteilt in volle 5 %-Sonderabschreibung im Anschaffungs-/Herstellungsjahr und folgende 3 Jahre ohne zeitanteilige Kürzung. ^{*2}
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit des Pflegeheims in Salzgitter-Lichtenberg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Domus Cura 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: 18. März 2026

^{*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.

Eine abwechslungsreiche Großstadt

Salzgitter im nördlichen Harzvorland

Die Stadt Salzgitter liegt im nördlichen Harzvorland und ist die Heimat von rund 105.000 Menschen. Die kreisfreie Gemeinde steht gleichermaßen für die Nähe zur Natur wie für Industrietradition, für teils dörfliche Ortsteile wie für urbane Zentren, für erholsamen Kurbetrieb und lebendige Wirtschaftskraft.

Schon im Mittelalter entstand rund um ergiebige Solequellen der heutige Stadtteil Salzgitter-Bad. Hier wurde damals Salz gewonnen – und im Jahr 1830 schließlich ein Solebad eingerichtet. Im Laufe der Zeit entwickelte sich „Bad“ zu einem beliebten Ziel für Erholungsuchende. Aus 243 Metern Tiefe kommt die Sole mit einer Stärke von etwa 25 Prozent an die Erdoberfläche. Im Thermalsolebad werden heute unter anderem rheumatische Erkrankungen und Beschwerden an den Atmungsorganen gelindert.

Innen- und Außenschwimmbecken sowie mehrere Saunen machen das Angebot komplett.

Im Zuge der Industrialisierung trat kurz darauf ein weiterer Bodenschatz in den Vordergrund: Erz. Im Laufe der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Salzgitter zu einem der wichtigsten Standorte für die Stahlproduktion in Deutschland. Noch heute ist die Salzgitter AG einer der führenden Stahlkonzerne in Europa. Zudem produziert Volkswagen in Salzgitter Motoren, Alstom baut Schienenfahrzeuge und M.A.N. fertigt Komponenten für Nutzfahrzeuge. Das schwedische Einrichtungsunternehmen Ikea hat die Stadt darüber hinaus zum Standort für sein weltweit größtes Distributionszentrum ausgewählt – was bei der verkehrsgünstigen Lage Salzgitters mit mehreren Anschlussstellen an die A 39, die die Nord-Süd-Achse A 7 mit der West-

Ost-Achse A 2 verbindet, und dem umschlagsstärksten Binnenhafen in Niedersachsen mit direkter Verbindung zum Mittellandkanal kaum verwundert.

Modernes Wahrzeichen der Stadt ist der sogenannte „Turm der Arbeit“, eine 1995 fertiggestellte Skulptur des Bildhauers Jürgen Weber, die in der Fußgängerzone des Stadtteils Lebenstedt steht. Das insgesamt fast 14 Meter hohe und mehr als 35 Tonnen schwere Monument setzt sich detailreich mit der Geschichte der Stadt auseinander. Mindestens ebenso als Wahrzeichen gilt das Schloss Salder. Erbaut wurde es ab 1608 im Stil der Weserrenaissance aus Kalksandstein. Seit 1962 beherbergt das Gebäude das Museum der Stadt Salzgitter. Für den hohen Freizeitwert der Stadt steht neben ausgedehnten Parkanlagen exemplarisch auch der Salzgittersee.





Museum Schloss Salder in Salzgitter

» Im Laufe der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Salzgitter zu einem der wichtigsten Standorte für die Stahlproduktion in Deutschland. «

Standort

Gradierpavillon im Rosengarten in Salzgitter



»

Mit einer Größe von rund 75 Hektar gilt er als beliebtes Revier von Seglern, Ruderern und Kanuten. Aber auch Spaziergänger, Radfahrer und natürlich Schwimmer kommen hier auf ihre Kosten. Verbunden mit einem abwechslungsreichen Kulturangebot und verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten machen diese Faktoren Salzgitter zu einer äußerst lebenswerten Stadt.



Nur etwas mehr als 20 Straßenkilometer von Salzgitter entfernt liegt zudem die „Löwenstadt“ Braunschweig mit ihren gut 250.000 Einwohnern, die sowohl als lebendiger Kulturstandort wie auch als attraktive Einkaufsstadt überzeugt. In den verwinkelten Gassen des Magniviertels und auf dem historischen Burgplatz wird Geschichte lebendig. In der Innenstadt lassen derweil moderne Einkaufs-

passagen und allerlei kleinere Geschäfte das Shopping-Herz höher schlagen, während die Restaurants und Gaststätten der Stadt keine kulinarischen Wünsche offen lassen.

Rund 30 Kilometer sind es gen Süden nach Goslar und damit in den Harz. Das Mittelgebirge mit dem Nationalpark Harz – einem der größten Waldnatio-

nalparks Deutschlands – zählt zu den gefragtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Die Altstadt von Goslar mit ihren rund 1.500 Fachwerkhäusern, das am Stadtrand gelegene Bergwerk Rammelsberg sowie die Oberharzer Wasserwirtschaft gehören darüber hinaus zu den Weltkulturerbestätten der UNESCO.

Makrolage Salzgitter

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

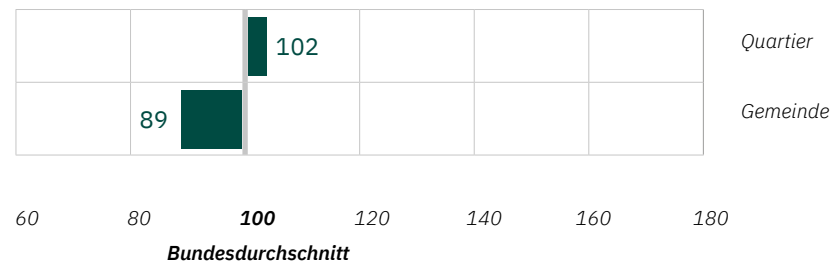
Regionale Geographie

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Salzgitter, Kreisfreie Stadt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume – Kernstädte
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (45,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Salzgitter, Stadt (5,6 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	103.694
Haushalte (Gemeinde)	50.828
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	23.263
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	26.949
Bevölkerungsdichte	469 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Zahlen zum Standort

Die Altersstruktur der Bevölkerung hierzulande hat sich in den vergangenen sieben Jahrzehnten stark geändert. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, war **1950 noch jede zehnte Person** (10 Prozent) auf dem Gebiet der heutigen Bundesrepublik Deutschland **65 Jahre und älter**. Bis 2021 stieg ihr Anteil auf mehr als ein Fünftel (22 Prozent).¹

Die Zahl der **pflegebedürftigen Menschen** in Deutschland wird allein durch die zunehmende Alterung **bis 2055 um 37 Prozent zunehmen**. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird ihre Zahl von rund **5,0 Millionen Ende 2021 auf etwa 6,8 Millionen im Jahr 2055** ansteigen. Dabei werden bereits **2035 etwa 5,6 Millionen** (+14 Prozent) erreicht.²

In Niedersachsen lebten Ende **2021 rund 543.000 pflegebedürftige Menschen**. Für das Jahr **2035 wird von 621.000 Personen** ausgegangen, für **2055 sogar von 747.000 Pflegebedürftigen**.³

¹ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD22_N033_12.html

^{2,3} Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html

Niedersachsen



Mikrolage Salzgitter

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld.
Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

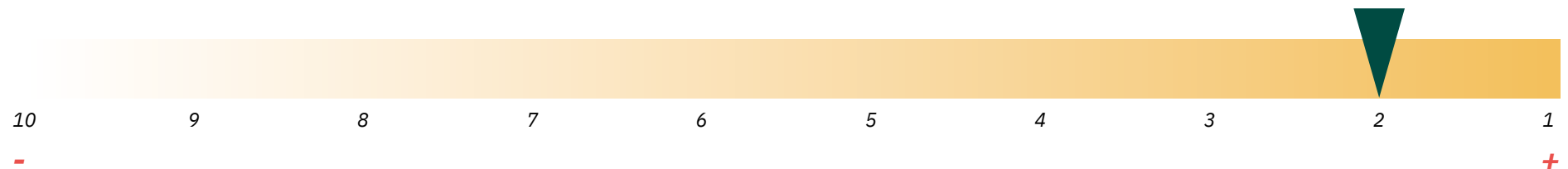
Mikrolage

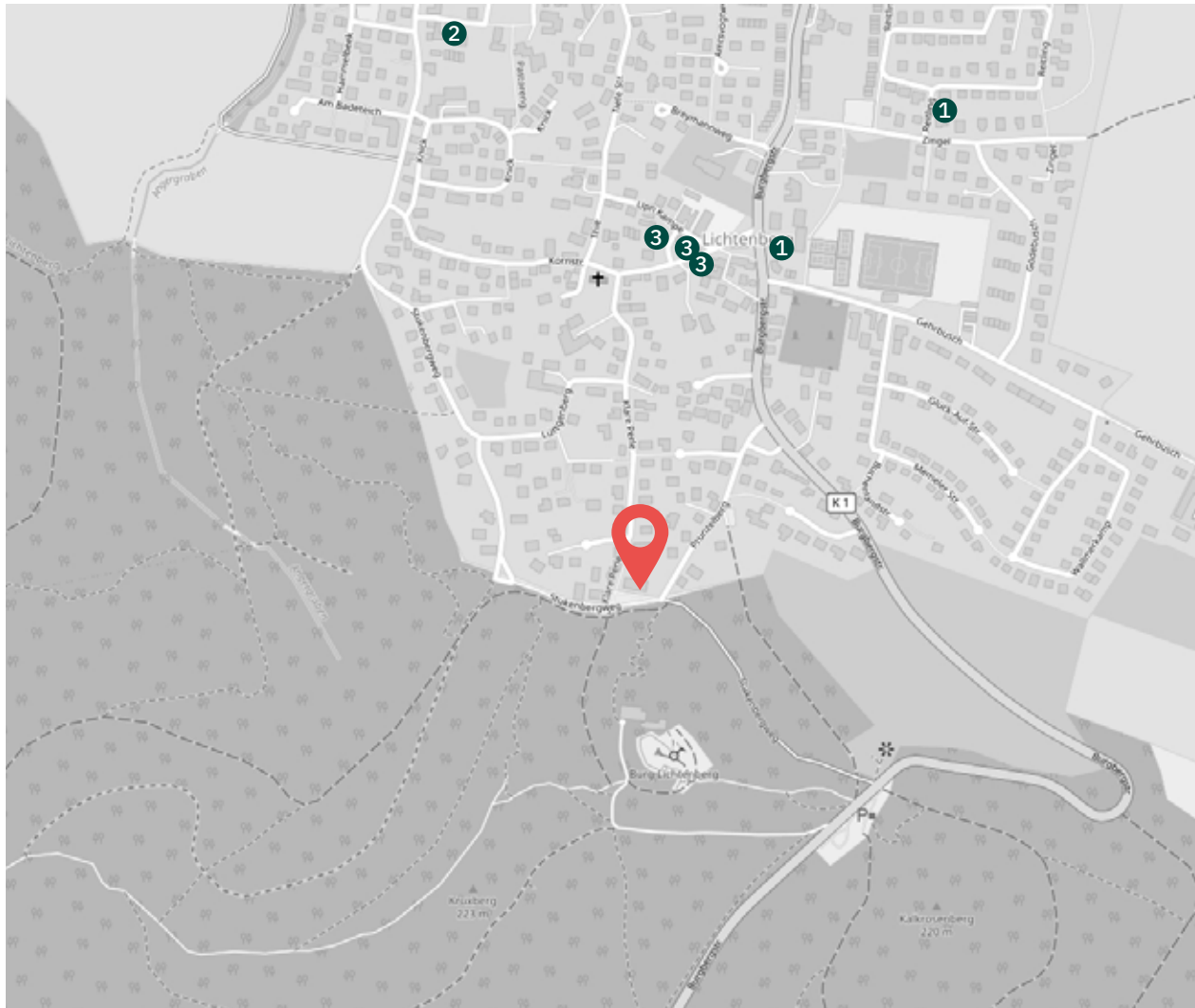
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in kleinen Städten
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Salzgitter-Lichtenberg (1,3 km)
Nächster Bahnhof	Salzgitter-Lebenstedt (4,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Braunschweig (22,4 km)
Nächster Flughafen	Braunschweig-Wolfsburg (28,4 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Salzgitter-Lichtenberg, Burgberg (0,4 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,5 km
- ◆ Zahnarzt – 0,8 km
- ◆ Krankenhaus – 4,0 km
- ◆ Apotheke – 1,0 km
- ◆ Einkaufszentrum – 4,4 km
- ◆ Supermarkt – 1,2 km

Bildungsangebot

- ② Kindergarten – 0,8 km
- ③ Grundschule – 0,5 km
- ◆ Hauptschule – 2,4 km
- ◆ Realschule – 3,8 km
- ◆ Gesamtschule – 5,6 km
- ◆ Gymnasium – 2,6 km
- ◆ Hochschule – 6,9 km

Verkehrsanbindung

- ◆ DB Bahnhof – 4,3 km
- ◆ DB Bahnhof ICE – 22,4 km
- ◆ Flughafen – 28,4 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024



Objektbeschreibung

Faszinierende Architektur, hohe Rendite, maximaler Steuervorteil: Der Pflege-Neubau im gefragten Ortsteil Salzgitter-Lichtenberg bietet ausgezeichnete Perspektiven. Und das gilt gleich in doppelter Hinsicht: Einerseits für Investorinnen und Investoren, die hier eine einmalige Gelegenheit zur Kapitalanlage haben – und andererseits natürlich auch für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die von den vier großzügigen Dachterrassen einen malerischen Blick über Salzgitter und die umgebende Landschaft genießen dürfen.



Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg

Eindrücke in Text und Bild

Der Neubau zeichnet sich durch seine hohe Energieeffizienz aus und entspricht dem Standard KfWG-Q+. Dies eröffnet Kapitalanlegenden attraktive Finanzierungsmöglichkeiten wie die Förderung durch das KfW-Programm 298. Zusätzlich sind beachtliche steuerliche Vorteile per Doppel-AfA (degressive plus zusätzliche Sonderabschreibung gemäß § 7b EstG) möglich.

Hier vereint die Pflegeimmobilie die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit dem Wachstumspotenzial des Pflegemarktes und besonderen Investitionsanreizen. Übrigens: Carestone trägt als Projektentwickler komplett das Pre-Opening, sodass sich Investorinnen und Investoren über schnell eingehende Mietzahlungen freuen können. Dabei blickt der Standort direkt zu Füßen der Burgruine Lichtenberg auf eine besondere Historie zurück. Schon im 19. Jahrhundert suchten Gäste hier in traumhafter

Lage im „Waldkurhaus“ Zerstreuung und Erholung. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde aus dem beliebten Ausflugsziel ein Altenwohn- und Pflegeheim mit 60 Plätzen, das seinen Betrieb aufgrund von Instandhaltungsstaus letztlich aber einstellen musste.

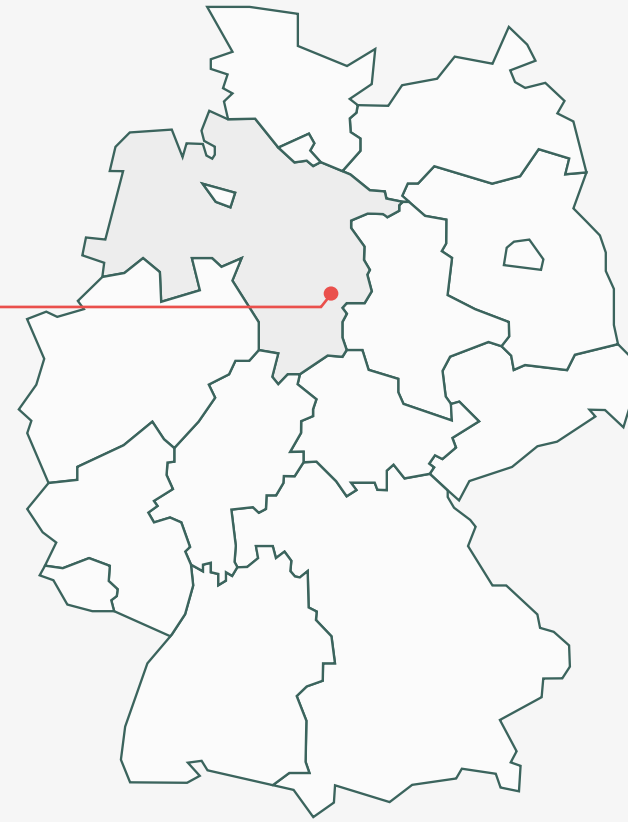
„Wir werden den Standort revitalisieren, zukunftssicher aufstellen und die Möglichkeiten für das pflegerische Angebot deutlich erweitern“, sagt Ralf Licht, Chief Development Officer der Carestone Gruppe. Und erläutert: „Wir wissen um die lange Tradition des Standortes und seine Bedeutung als Pflegestandort. Der Bedarf an Pflegeplätzen wächst stetig. Die Schließung von Einrichtungen, die den modernen baulichen Standards nicht mehr genügen, verschärft diese Entwicklung noch. Mit unserem Projekt schaffen wir den dringend benötigten altersgerechten Wohnraum in einem architektonisch anspruchs-

vollen und energetisch nachhaltig ausgelegten Haus.“

Wie sieht das konkret aus? Auf einem rund 4.100 Quadratmeter großen Grundstück wird das neue Seniorenzentrum entsprechend seines Standortes architektonisch ansprechend und innovativ realisiert. Es verfügt unter anderem über fortschrittliche Photovoltaik- und Wärmepumpentechnik und wird von der DEKRA während der Bauphase in einem gutachterlichen Prüfverfahren begleitet. Das Gebäude bietet Raum für insgesamt 101 Pflegewohnungen (90 EZ, 10 DZ, 1 ZBV) in Größen zwischen 52 und 71 Quadratmetern.

Alle Apartments sind hell gestaltet, bodentiefe Fenster lassen viel Licht ins Innere. Selbstverständlich verfügen alle Zimmer über ein eigenes, separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.





- ◆ *Maximaler Steuervorteil durch Doppel-AfA*
- ◆ *KfW-Förderprogramm 298*
- ◆ *101 moderne Pflgewohnungen mit 111 Betten*
- ◆ *Kaufpreise 267.983 € bis 365.985 €*

Ein besonderer Ort der Begegnung für Bewohnende und ihre Gäste ist neben verschiedenen sozialen Treffpunkten innerhalb des Gebäudes auch das 100 Quadratmeter große Café mit beschatteter Terrasse im Erdgeschoss, das an die Tradition des historischen Waldkurhauses anknüpft.

Ein bauliches Highlight bildet die Einbeziehung des besonderen Standorts in die Architektur: Die Baukörper passen sich in ihrer Stockwerksgestaltung der Hanglage des Grundstückes an, sodass gleich vier zum Teil über- und hintereinander versetzte sowie aufwendig begrünzte Dachterrassen den Aufenthalt an der frischen Luft samt eindrucksvollem Panoramablick ermöglichen. Gleichzeitig vermittelt das Seniorenzentrum in seiner aufgelockerten Gestaltung den Eindruck, als handele es sich statt eines großen Hauses, um mehrere kleinere Häuser und fügt sich so harmonisch in die Umgebung ein.

Naturnah eingebettet am Waldrand, ist die neue Einrichtung dennoch sehr gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Betrieben wird die Einrichtung vom Pflegedienst Domus Cura. Investorinnen und Investoren sichern sich ein Vorbelegungsrecht für sich und ihre Angehörigen über alle Einrichtungen des Unternehmens.

¹ Quelle: https://www.ms.niedersachsen.de/themen/senioren_generationen/demografischer_wandel/13760.html

² Quelle: <https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/zahl-der-pflegebedurftigen-in-niedersachsen-steigt-auf-uber-eine-halbe-million-219656.html>

³ Quelle: <https://zia-deutschland.de/project/studie-pflegemarkt-2030-irebs/>





Visualisierung/Abbildung ähnlich



Etagegrundrisse

Kellergeschoss



-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche

Erdgeschoss



Etagengrundrisse

1. Obergeschoss





2. Obergeschoss



Etagengrundrisse

Staffelgeschoss



-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche



Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1	21,42 m ²
+ gemeinschaftliches Miteigentum	31,50 m ²

Mietabrechnungsfläche	52,92 m²
------------------------------	----------------------------

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Kellergeschoss							
1	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm		Verkauft	
2	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm		Verkauft	
3	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm		Verkauft	
4	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
5	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	3,2 %
6	Pflegewohnung (EZ)	22,00 qm	31,50 qm	53,50 qm	736,79 €	276.296 €	3,2 %
7	Pflegewohnung (EZ)	22,03 qm	31,50 qm	53,53 qm	737,17 €	276.439 €	3,2 %
8	Pflegewohnung (EZ)	21,96 qm	31,50 qm	53,46 qm	736,26 €	276.098 €	3,2 %
9	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	3,2 %
10	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	3,2 %
11	Pflegewohnung (DZ)	31,79 qm	31,50 qm	63,29 qm	871,61 €	326.854 €	3,2 %
Erdgeschoss							
12	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
13	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
14	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
15	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
16	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	3,2 %
17	Pflegewohnung (EZ)	22,00 qm	31,50 qm	53,50 qm	736,79 €	276.296 €	3,2 %
18	Pflegewohnung (EZ)	22,03 qm	31,50 qm	53,53 qm	737,17 €	276.439 €	3,2 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
19	Pflegewohnung (EZ)	21,96 qm	31,50 qm	53,46 qm	736,26 €	276.098 €	3,2 %
20	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	3,2 %
21	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	3,2 %
22	Pflegewohnung (DZ)	31,79 qm	31,50 qm	63,29 qm	871,61 €	326.854 €	3,2 %
1. Obergeschoss							
23	Pflegewohnung (EZ)	21,81 qm	31,50 qm	53,31 qm	734,14 €	275.303 €	3,2 %
24	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm		Verkauft	
25	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	731,93 €	274.474 €	3,2 %
26	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	3,2 %
27	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
28	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
29	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
30	Pflegewohnung (EZ)	21,71 qm	31,50 qm	53,21 qm	732,77 €	274.789 €	3,2 %
31	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
32	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
33	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
34	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	3,2 %
35	Pflegewohnung (EZ)	22,58 qm	31,50 qm	54,08 qm	744,77 €	279.289 €	3,2 %
36	Pflegewohnung (DZ)	39,37 qm	31,50 qm	70,87 qm	975,96 €	365.985 €	3,2 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
37	Pflegewohnung (EZ)	24,60 qm	31,50 qm	56,10 qm	772,57 €	289.714 €	3,2 %
38	Pflegewohnung (EZ)	24,64 qm	31,50 qm	56,14 qm	773,10 €	289.913 €	3,2 %
39	Pflegewohnung (EZ)	24,41 qm	31,50 qm	55,91 qm	769,99 €	288.746 €	3,2 %
40	Pflegewohnung (EZ)	22,44 qm	31,50 qm	53,94 qm	742,87 €	278.576 €	3,2 %
41	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	3,2 %
42	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
43	Pflegewohnung (DZ)	28,99 qm	31,50 qm	60,49 qm	833,02 €	312.383 €	3,2 %
44	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	734,29 €	275.359 €	3,2 %
45	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	3,2 %
46	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	3,2 %
47	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	734,29 €	275.359 €	3,2 %
48	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
49	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	3,2 %
50	Pflegewohnung (EZ)	21,66 qm	31,50 qm	53,16 qm	732,09 €	274.534 €	3,2 %
51	Pflegewohnung (EZ)	21,95 qm	31,50 qm	53,45 qm	736,11 €	276.041 €	3,2 %
52	Pflegewohnung (DZ)	31,79 qm	31,50 qm	63,29 qm	871,61 €	326.854 €	3,2 %
53	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	3,2 %
54	Pflegewohnung (EZ)	21,88 qm	31,50 qm	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	3,2 %
55	Pflegewohnung (EZ)	22,10 qm	31,50 qm	53,60 qm	738,16 €	276.810 €	3,2 %
56	Pflegewohnung (EZ)	22,03 qm	31,50 qm	53,53 qm	737,17 €	276.439 €	3,2 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
57	Pflegewohnung (EZ)	21,81 qm	31,50 qm	53,31 qm	734,14 €	275.303 €	3,2 %
58	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	731,93 €	274.474 €	3,2 %
59	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	731,93 €	274.474 €	3,2 %
60	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	3,2 %
61	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
62	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
63	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
64	Pflegewohnung (EZ)	21,71 qm	31,50 qm	53,21 qm	732,77 €	274.789 €	3,2 %
65	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
66	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
67	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
68	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	3,2 %
69	Pflegewohnung (EZ)	22,58 qm	31,50 qm	54,08 qm	744,77 €	279.289 €	3,2 %
70	Pflegewohnung (DZ)	39,37 qm	31,50 qm	70,87 qm	975,96 €	365.985 €	3,2 %
71	Pflegewohnung (EZ)	24,60 qm	31,50 qm	56,10 qm	772,57 €	289.714 €	3,2 %
72	Pflegewohnung (EZ)	24,64 qm	31,50 qm	56,14 qm	773,10 €	289.913 €	3,2 %
73	Pflegewohnung (EZ)	24,41 qm	31,50 qm	55,91 qm	769,99 €	288.746 €	3,2 %
74	Pflegewohnung (EZ)	22,44 qm	31,50 qm	53,94 qm	742,87 €	278.576 €	3,2 %
75	Pflegewohnung (EZ)	21,57 qm	31,50 qm	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	3,2 %
76	Pflegewohnung (EZ)	21,42 qm	31,50 qm	52,92 qm		Verkauft	

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
77	Pflegewohnung (DZ)	28,99 qm	31,50 qm	60,49 qm	833,02 €	312.383 €	3,2 %
78	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm		Verkauft	
79	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	3,2 %
80	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	3,2 %
81	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm	734,29 €	275.359 €	3,2 %
82	Pflegewohnung (EZ)	21,85 qm	31,50 qm	53,35 qm		Verkauft	
83	Pflegewohnung (DZ)	29,46 qm	31,50 qm	60,96 qm	839,48 €	314.805 €	3,2 %
Staffelgeschoss							
84	Pflegewohnung (EZ)	21,81 qm	31,50 qm	53,31 qm	734,14 €	275.303 €	3,2 %
85	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	731,93 €	274.474 €	3,2 %
86	Pflegewohnung (EZ)	21,65 qm	31,50 qm	53,15 qm	731,93 €	274.474 €	3,2 %
87	Pflegewohnung (EZ)	21,90 qm	31,50 qm	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	3,2 %
88	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
89	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
90	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
91	Pflegewohnung (EZ)	21,71 qm	31,50 qm	53,21 qm	732,77 €	274.789 €	3,2 %
92	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
93	Pflegewohnung (EZ)	21,80 qm	31,50 qm	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	3,2 %
94	Pflegewohnung (DZ)	39,37 qm	31,50 qm	70,87 qm	975,96 €	365.985 €	3,2 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Pflegewohnung	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Staffelgeschoss							
95	Pflegewohnung / ZBV	20,39 qm	31,50 qm	51,89 qm	714,62 €	267.983 €	3,2 %
96	Pflegewohnung (EZ)	21,55 qm	31,50 qm	53,05 qm	730,57 €	273.964 €	3,2 %
97	Pflegewohnung (EZ)	24,91 qm	31,50 qm	56,41 qm		Verkauft	
98	Pflegewohnung (EZ)	24,91 qm	31,50 qm	56,41 qm	776,90 €	291.338 €	3,2 %
99	Pflegewohnung (EZ)	21,82 qm	31,50 qm	53,32 qm		Verkauft	
100	Pflegewohnung (EZ)	21,67 qm	31,50 qm	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	3,2 %
101	Pflegewohnung (DZ)	29,34 qm	31,50 qm	60,84 qm	838,08 €	314.280 €	3,2 %

¹Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.

Betreiberportrait

Domus Cura Pflegezentrum Bayreuth GmbH

In jeder stationären Pflegeeinrichtung wird die Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner von einem professionellen Pflegedienst verantwortet. Bei der Einrichtung in Salzgitter-Lichtenberg ist dies die Domus Cura GmbH mit Sitz in Stuttgart.

Mit aktuell elf Standorten in Südwestdeutschland sowie einer bestehenden Einrichtung in Hildesheim und dem neuen Haus in Salzgitter, das ein beginnendes Cluster in Niedersachsen bildet, ist Domus Cura regional bestens verankert.

Wie das Unternehmen mitteilt, zeichnet sich jede Einrichtung der Domus Cura Gruppe durch eine eigene,

unverwechselbare Identität aus. Viele Häuser sind demnach als Familienunternehmen entstanden und haben sich als feste Größe in ihrer Region etabliert. Die Einbindung in das lokale Umfeld ist ein zentrales Anliegen: Laut Domus Cura sind die Häuser eng mit der medizinischen Infrastruktur vor Ort vernetzt und pflegen einen aktiven Austausch mit Vereinen, Kultureinrichtungen, Kirchen, Kindertagesstätten und Schulen. Gemeinsame Veranstaltungen sollen die Begegnung und das Miteinander fördern.

Im Mittelpunkt des Handelns stehe die möglichst hohe Lebensqualität der Bewohner und die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeiter. Neben fachlicher Professionalität legt Domus Cura besonderen Wert

auf eine spürbare Menschlichkeit im Umgang mit Bewohnern, Angehörigen und Mitarbeitern. Die partnerschaftliche und wertschätzende Zusammenarbeit mit Angehörigen sei fester Bestandteil der täglichen Arbeit, so das Unternehmen.

Die Domus Cura GmbH bestimmt in Salzgitter-Lichtenberg das Pflegekonzept, belegt eigenverantwortlich die Pflegeapartments, zahlt die Globalmiete und meldet – sofern nötig – Instandhaltungsbedarf. Die Verwaltung (siehe Seite 36) kümmert sich dann um die Ausschüttung der Miete an die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

» Im Mittelpunkt des Handelns: Die möglichst hohe Lebensqualität der Bewohner. «



www.domus-cura.de



Gut verwaltet, optimal betreut

WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentum verpflichtet – so steht es im Grundgesetz. Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltungsarbeiten, Mietrückstände – das alles macht viel Arbeit. Ihr Vorteil: Diese Arbeit übernehmen die Experten der WH Verwaltungsgesellschaft.

Damit Käufer unserer Immobilien nach der Übergabe nahezu keinen administrativen Aufwand haben, verantwortet unser externer Partner, die WH Verwaltungsgesellschaft mbH alle Mietmodalitäten. Sie nimmt die Pacht ein, legt eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlt die Mieten aus und organisiert Eigentümerversammlungen. Eine eigene unabhängige Verwaltungsgesellschaft ist auch deshalb wichtig, weil Bauherr und Verwaltung nicht eine Person sein dürfen – dann gibt es einen klassischen Interessenkonflikt. Im Klartext heißt das: Die Ver-

waltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hoch bürokratische Abläufe wie Heizkostenabrechnungen oder die Überwachung der Zahlungseingänge werden den Investoren abgenommen.

Und die Verwaltungsgesellschaft hilft auch Eigentümern, die ein Pflegeapartment als Kapitalanlage weiterverkaufen wollen oder müssen. Bisher war es noch nie ein Problem, einen neuen Käufer oder Investor zu finden. Für manche Objekte gibt es sogar eine Liste, auf der sich interessierte Investoren eintragen lassen.

» Gemeinsam sind wir stark für unsere Eigentümer, unsere Betreiber, genauso wie für unsere vielen Partnerunternehmen. «



Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



Überzeugend – mit dem richtigen Konzept

Die Vorteile der Sachwertanlage Immobilie sind herausragend. Doch hinter einem Immobilienkauf muss immer auch ein überzeugendes Gesamtkonzept stehen. Das gilt besonders dann, wenn Sie mit Ihrer Immobilie Vermögen nachhaltig aufbauen oder effektiv sichern möchten. Denn für Immobilienbesitzer gibt es etliche noch zu lösende Herausforderungen. Wer kümmert sich beispielsweise um die Vermietung? Wer übernimmt die Verwaltung, rechnet Heizkosten ab, überwacht eine anstehende Sanierung oder kümmert sich bei einem Mieterwechsel um einen reibungslosen Ablauf? Und – vielleicht am wichtigsten – wer garantiert überhaupt, dass die Mieteinnahmen regelmäßig fließen und die Wohnung nicht leer steht?

Aus der Summe dieser Fragen haben wir unser Konzept entwickelt. Ziel war es, ein Produkt zu schaffen, das die Vorzüge eines Immobilien-Investments nutzt, dabei Sicherheiten maximiert und Aufwände maßgeblich reduziert. Der Schlüssel dafür liegt in der Investition in eine Pflegeimmobilie.

	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Standortwahl	Jeder Standort wird von uns und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Entscheidungsgrundlage	Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist so leichter und transparent zu treffen.	Viele Voraussetzungen sind zu klären, u.a.: bedarfsgerechte Grundrisse; stimmige Ausrichtung; Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Instandhaltung und Nebenkosten	Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen.	Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden.
Eigennutzung	Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Aber ein Belegungsrecht sichert Ihnen oder Ihren Angehörigen bei Bedarf den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartment.	Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierbarkeit

Profitieren Sie jetzt noch von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.



Allgemeine Hinweise zu Chancen und Risiken bei Investitionen in Immobilien

Chancen und Risiken

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet sowie krisensicherer als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Langfristig kann der Immobilienmarkt teil-

weise erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss. Dennoch sind zusätzliche Kosten für z.B. notwendige Reparaturen oder bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur

abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an barrierefreien Eigentumswohnungen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Weiterhin ist am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an barrierefreien Eigentumswohnungen bekannt.

Bonitätsrisiko

Wie bei jedem Vertragsabschluss spielen auch bei der Investition in Immobilien u.a. die Seriosität und Liquidität der Vertragspartner eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich des gegenständlichen Objekts ist insbesondere die Verkäuferin zu durchleuchten.

Bei jedem Unternehmen können Bonitätsschwierigkeiten auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und können sowohl vorübergehend

als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles des Verkäufers/Bauträgers geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Art der Kaufpreiszahlung gewährleistet, dass der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleis-

tete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht der jeweilige Verkäufer/Bauträger in Vorleistung. Auch wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen. Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers/Bauträgers im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers, welche jedoch mit ggf. offenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen verrechnet werden können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit

aller Käufer ist hier unerlässlich. Überdies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz des Verkäufers/Bauträgers ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank einzustellen. Solch zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf verschuldeten Vertragsverletzungen o.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemielage). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie in der Regel nicht ein. Ein Baumangel ist jede Abweichung

des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen regelmäßig in größerem oder kleinerem Umfang vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Der Verkäufer setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch den Verkäufer/Bauträger beseitigt. Dies setzt jedoch voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass der Verkäufer/Bauträger zahlungsfähig ist (siehe „Bonitätsrisiko“). Ist nur eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen nicht gegeben, so wird auch hier regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes sowie überdies eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden Kosten sind von dem Käufer vorab zu tragen und müssen im Nachgang meist gerichtlich eingefordert werden.

Zwar tritt der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages sicherungshalber seine wiederum gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen bestehenden Mängelansprüche ab, jedoch setzt die Mängelbeseitigung des jeweiligen Unternehmens ebenfalls voraus,

dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass das jeweilige Unternehmen zahlungsfähig ist.

Sollten nach dem Ende der Gewährleistungsphase noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine Überprüfung des Objektzustandes durch einen fachkundigen Dritten vor Ablauf der Gewährleistungsphase ist daher ratsam.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird als Eigentümer einer oder mehrerer Wohneigentumseinheiten Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum allein rechtsfähig ist und durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Dieser Verwalter ist auch für die umfassende Verwaltung des Objekts zuständig.

Wie bei jeder Gemeinschaft ist auch die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit Vor- und Nachteilen verbunden. Zahlungsverpflichtungen sind regelmäßig nur anteilig entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils zu tragen. Sollte jedoch ein Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssen die übrigen Eigentümer

dessen Kosten mittragen. Zu beachten ist, dass die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist und folglich ein Eigentümer schlicht überstimmt werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmt Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

Vorbehalt

Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig

erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen enthaltenen Angaben. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen

Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.

Notizen



Notizen





Die DEKRA prüft stichprobenartig die Ausführungsbeschaffenheiten im Rahmen der Beurteilungen zur Freigabe von Teilzahlungen nach MaBV.

Die DEKRA führt die Vorbegehungen zur Abnahme und die Abnahmebegleitung durch. Die DEKRA überprüft stichprobenartig die Abarbeitung der festgestellten Mängel.

www.dekra.de

Vertrieb & Kontakt

D.S.E.P.

**Deutsche Stiftung für Eigenheim-
und Pflegeimmobilien**

Müssingen 5, 48351 Everswinkel
Hafenweg 19, 48155 Münster

Tel.: 02582 - 6677400

Tel.: 0251 - 32229293

info@dsep.de www.dsep.de

Projektierung

Carestone Service GmbH

An der Börse 3, 30159 Hannover

carestone.com

Vertragspartner

Verkäufer und Bauherr

Carestone Projekt II GmbH

An der Börse 3, 30159 Hannover

Bildmaterial

www.mw3d-studio.de

www.istock.com

www.shutterstock.com

AK-Photography

Stadt Salzgitter / A. Kugellis

V-250813

*Senior
Living
Invest*