



D·S·E·P
Deutsche Stiftung für Eigenheim- und Pflegeimmobilien

Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg

Faktenblatt



Maximaler
Steuervorteil
durch
Doppel-AfA



Visualisierung/Abbildungsfähigkeit

Gute Perspektiven in Salzgitter-Lichtenberg

Die Immobilie im Überblick

Großartige Perspektiven bietet dieses Projekt gleich doppelt: für Investorinnen und Investoren – und für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die auf vier großzügigen Dachterrassen den weiten Blick über Salzgitter genießen. In direkter Waldrandlage, zu Füßen der historischen Burg Lichtenberg, entsteht ein klimafreundlicher Pflege-Neubau mit 101 modernen Wohneinheiten. Der KfWG-Q+ Standard eröffnet Zugang zu attraktiven Fördermitteln, die durch die Doppel-AfA zusätzlich steuerlich maximiert werden können.

Wo einst das traditionsreiche Waldkurhaus Gäste zur Zerstreuung und Erholung empfing, entsteht nun ein Ort für das Leben im Alter – modern, durchdacht und nachhaltig. Der südliche Ortsrand von Salzgitter-Lichtenberg vereint naturnahe Ruhe mit historischer Tiefe und blickt auf eine lange Tradition als Rückzugsort zurück. Heute verbinden sich hier Pflegekomfort, architektonischer Anspruch und Investitionsstärke. Die Umgebung profitiert vom Gleich-

gewicht aus Natur, gewachsener Infrastruktur und einer Region im Wandel – zwischen Industriekraft und Naherholung, zwischen Kurgeschichte und Zukunftsperspektive.

Der Neubau passt sich nicht nur topografisch in das Gelände ein – er nutzt es für ein besonderes Wohngefühl: Versetzt angeordnete Baukörper, gestaffelte Etagen und großzügige, begrünte Dachterrassen schaffen ein Gefühl von Offenheit und Ruhe. Ergänzt durch wohnliche Gemeinschaftsflächen und eine durchdachte Außenanlage entsteht ein Umfeld, das dem Thema Pflege gerecht wird – würdevoll, lebenswert, zukunftsfähig.

Mit Domus Cura steht ein erfahrener Betreiber mit deutschlandweitem Vorbelegungsrecht bereit. Die Kombination aus KfW-Förderung, Steuerersparnis und attraktiver Eigenkapitalrendite macht das Investment nicht nur nachhaltig und sinnstiftend, sondern auch wirtschaftlich hochinteressant.



- ◆ **Klimafreundlicher Neubau (KfWG-Q+)**
- ◆ **Bis zu 150.000 € Darlehen**
durch den KfW-Förderkredit 298
- ◆ **Maximaler Steuervorteil**
durch Doppel-AfA: Degressiv + 7b
- ◆ **Eigenkapitalrendite**
nach 10 Jahren >12 % (nach Steuern möglich)
- ◆ **Premium-Mikrolage in Lichtenberg**
deutlich über Stadtdurchschnitt (190 €/m²
Bodenrichtwert, oberes Stadtsegment)



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Prunzelberg 25, 38228 Salzgitter
Baubeginn	bereits erfolgt
Fertigstellung	vsl. Q4 2026
Objektbeschreibung	Neubau mit Keller, 3 Vollgeschossen und 1 Staffageschoss / Qualitätsstandard KFWG-Q+ / KfW-gefördert / Energieeffizienzhaus 40 NH
Anzahl der Wohneinheiten	101 Pflegewohnungen mit 111 Betten (90 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 Patronats-erklärung 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

Baubegleitende Immobilienprüfung für Großprojekte durch die



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
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	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

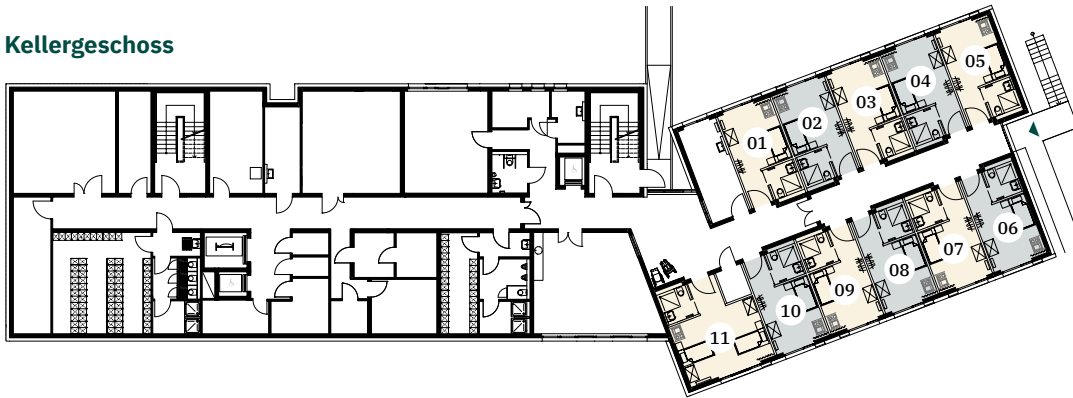
Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 18. März 2026

^{*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.

Etagengrundrisse

Kellergeschoss





Erdgeschoss



1. Obergeschoss

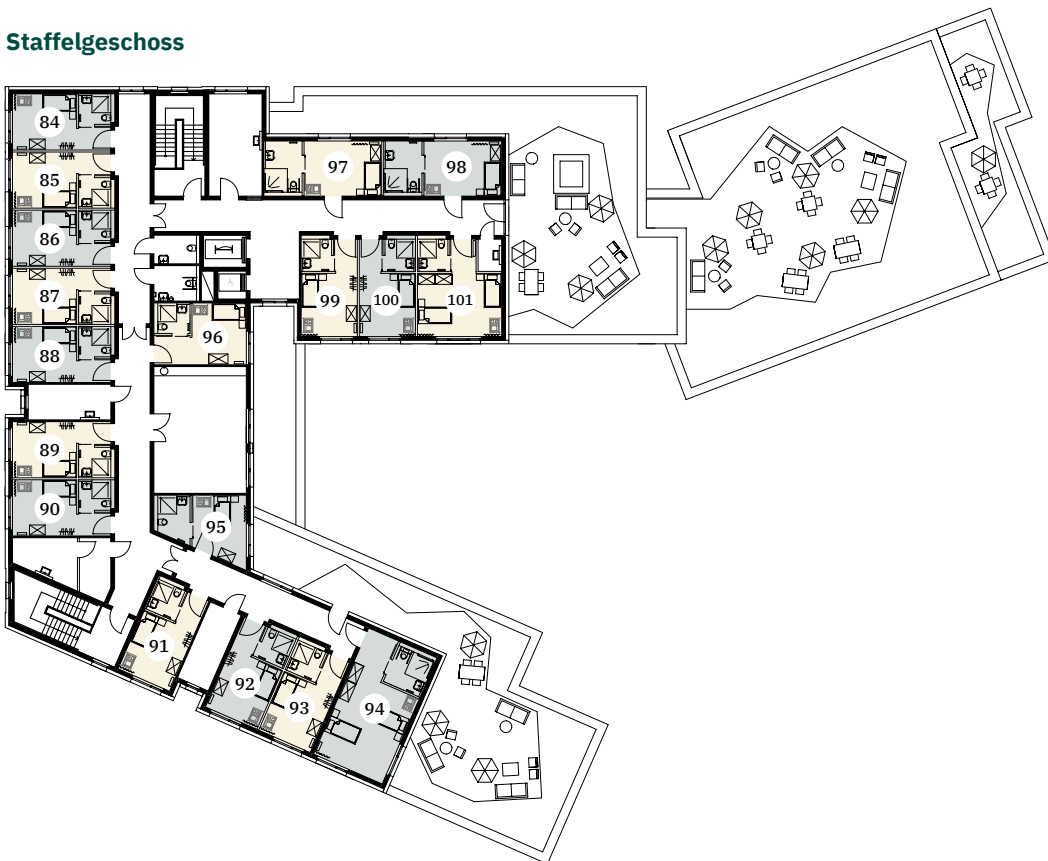


 Sondereigentum
 Gemeinschaftsfläche

2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Kellergeschoss					1. Obergeschoss				
1	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm		Verkauft	52	Pflegewohnung (DZ)	63,29 qm	871,61 €	326.854 €
2	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm		Verkauft	53	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	735,12 €	275.670 €
3	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm		Verkauft	54	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	735,12 €	275.670 €
4	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	55	Pflegewohnung (EZ)	53,60 qm	738,16 €	276.810 €
5	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	56	Pflegewohnung (EZ)	53,53 qm	737,17 €	276.439 €
6	Pflegewohnung (EZ)	53,50 qm	736,79 €	276.296 €	2. Obergeschoss				
7	Pflegewohnung (EZ)	53,53 qm	737,17 €	276.439 €	57	Pflegewohnung (EZ)	53,31 qm	734,14 €	275.303 €
8	Pflegewohnung (EZ)	53,46 qm	736,26 €	276.098 €	58	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	731,93 €	274.474 €
9	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	59	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	731,93 €	274.474 €
10	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	60	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	735,43 €	275.786 €
11	Pflegewohnung (DZ)	63,29 qm	871,61 €	326.854 €	61	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
Erdgeschoss					62	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
12	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	63	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
13	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	64	Pflegewohnung (EZ)	53,21 qm	732,77 €	274.789 €
14	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	65	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
15	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	66	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
16	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	67	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
17	Pflegewohnung (EZ)	53,50 qm	736,79 €	276.296 €	68	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	735,43 €	275.786 €
18	Pflegewohnung (EZ)	53,53 qm	737,17 €	276.439 €	69	Pflegewohnung (EZ)	54,08 qm	744,77 €	279.289 €
19	Pflegewohnung (EZ)	53,46 qm	736,26 €	276.098 €	70	Pflegewohnung (DZ)	70,87 qm	975,96 €	365.985 €
20	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	71	Pflegewohnung (EZ)	56,10 qm	772,57 €	289.714 €
21	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	735,12 €	275.670 €	72	Pflegewohnung (EZ)	56,14 qm	773,10 €	289.913 €
22	Pflegewohnung (DZ)	63,29 qm	871,61 €	326.854 €	73	Pflegewohnung (EZ)	55,91 qm	769,99 €	288.746 €
1. Obergeschoss					74	Pflegewohnung (EZ)	53,94 qm	742,87 €	278.576 €
23	Pflegewohnung (EZ)	53,31 qm	734,14 €	275.303 €	75	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	730,87 €	274.076 €
24	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm		Verkauft	76	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm		Verkauft
25	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	731,93 €	274.474 €	77	Pflegewohnung (DZ)	60,49 qm	833,02 €	312.383 €
26	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	78	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm		Verkauft
27	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	79	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	732,24 €	274.590 €
28	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	80	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	732,24 €	274.590 €
29	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	81	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	734,29 €	275.359 €
30	Pflegewohnung (EZ)	53,21 qm	732,77 €	274.789 €	82	Pflegewohnung (EZ)	53,35 qm		Verkauft
31	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	83	Pflegewohnung (DZ)	60,96 qm	839,48 €	314.805 €
32	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	Staffelgeschoss				
33	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €	84	Pflegewohnung (EZ)	53,31 qm	734,14 €	275.303 €
34	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	735,43 €	275.786 €	85	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	731,93 €	274.474 €
35	Pflegewohnung (EZ)	54,08 qm	744,77 €	279.289 €	86	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	731,93 €	274.474 €
36	Pflegewohnung (DZ)	70,87 qm	975,96 €	365.985 €	87	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	735,43 €	275.786 €
37	Pflegewohnung (EZ)	56,10 qm	772,57 €	289.714 €	88	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
38	Pflegewohnung (EZ)	56,14 qm	773,10 €	289.913 €	89	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
39	Pflegewohnung (EZ)	55,91 qm	769,99 €	288.746 €	90	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
40	Pflegewohnung (EZ)	53,94 qm	742,87 €	278.576 €	91	Pflegewohnung (EZ)	53,21 qm	732,77 €	274.789 €
41	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	730,87 €	274.076 €	92	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
42	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	93	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	733,98 €	275.243 €
43	Pflegewohnung (DZ)	60,49 qm	833,02 €	312.383 €	94	Pflegewohnung (DZ)	70,87 qm	975,96 €	365.985 €
44	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	734,29 €	275.359 €	95	Pflegewohnung / ZBV	51,89 qm	714,62 €	267.983 €
45	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	96	Pflegewohnung (EZ)	53,05 qm	730,57 €	273.964 €
46	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	732,24 €	274.590 €	97	Pflegewohnung (EZ)	56,41 qm		Verkauft
47	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	734,29 €	275.359 €	98	Pflegewohnung (EZ)	56,41 qm	776,90 €	291.338 €
48	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	99	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm		Verkauft
49	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	728,82 €	273.308 €	100	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	732,24 €	274.590 €
50	Pflegewohnung (EZ)	53,16 qm	732,09 €	274.534 €	101	Pflegewohnung (DZ)	60,84 qm	838,08 €	314.280 €
51	Pflegewohnung (EZ)	53,45 qm	736,11 €	276.041 €					