

# Pflegewohnungen in Salzgitter-Lichtenberg Faktenblatt



**FÖRDERUNG  
NACH KFW 261**  
Bis zu 52.500 €  
Tilgungszuschuss



# Strahlkraft in Salzgitter-Lichtenberg

## Die Immobilie im Überblick

**101 Pflegeplätze in einem architektonisch innovativen Gebäudekomplex: Eine revitalisierte Einrichtung im südöstlichen Niedersachsen bietet eine einmalige Gelegenheit für Investorinnen und Investoren.**

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 heilsame Solequellen der heutige Stadtteil Salzgitter-Bad. Im Laufe der Industrialisierung entwickelte sich die verkehrstechnisch gut angeschlossene Region zu einem der wichtigsten Standorte für die Stahlproduktion in Deutschland.

Im Ortsteil Lichtenberg zu Füßen der gleichnamigen Burgruine und direkt am Waldrand gelegen, entsteht ab Frühjahr 2024 eine von Carestone projektierte Pflegeimmobilie, die nach ihrer Fertigstellung Mitte 2026 mit 101 ansprechenden Wohneinheiten – es handelt sich um 91

Einzel- und zehn Doppelzimmer – dazu beitragen wird, den durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Das Gebäude erfüllt den KfW-Standard „BEG WG 40 EE WPB“ und sichert als energieeffizienter Ersatzbau einen Tilgungszuschuss durch die KfW-Bank.

Die anspruchsvolle Architektur trägt derweil zur Attraktivität der Einrichtung bei: Die Baukörper passen sich in ihrer Stockwerksgestaltung der Hanglage des Grundstückes an, sodass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner von gleich vier zum Teil hintereinander zurückspringenden und aufwendig begrünten Dachterrassen den malerischen Blick über die Ortsteile von Salzgitter und die sie umgebende Kulturlandschaft genießen können. Wohnliche Gemeinschaftsräumlichkeiten und gepflegte Außenanlagen werden überdies zur Attraktivität der Einrichtungen beitragen. So entsteht eine Pflegeimmobilie mit Strahlkraft, die eine Investition auch in Zeiten globaler Krisen und steigender Inflation zu einer renditestarken und nachhaltigen Kapitalanlage macht.



- ♦ **101 attraktive Wohneinheiten**  
*bestehend aus 91 Einzelzimmern und 10 Doppelzimmern*
- ♦ **KfW-Förderung mit Tilgungszuschuss**  
*Nicht nur günstige Zinsen, sondern auch bis zu 52.500 € Tilgungszuschuss (WPB)*
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**  
*über 20 Jahre und 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption*



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Prunzelberg 25, 38228 Salzgitter
<b>Baubeginn</b>	vsf. Q2 2024
<b>Fertigstellung</b>	vsf. September 2026
<b>Objektbeschreibung</b>	Ersatzbau mit Keller, 3 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss / <b>KfW-gefördert – Bis zu 52.500 € Tilgungszuschuss / Energieeffizienzhaus 40 EE</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	101 Pflgewohnungen (91 EZ, 10 DZ)
<b>Wohnungsgrößen</b>	51,89 m <sup>2</sup> –70,87 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Auvictim Holding GmbH Obertorstraße 13, 63454 Hanau
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vsf. September 2026

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflgewohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	271.564 €–370.876 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV in 7 Raten
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

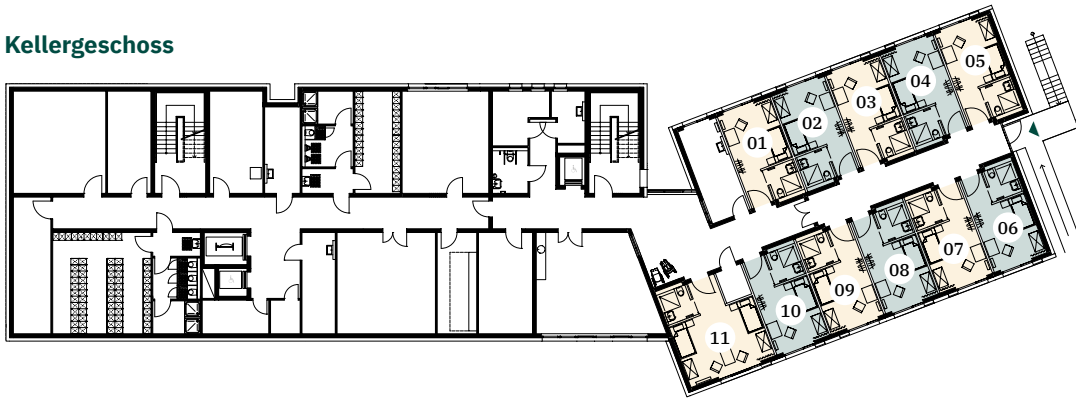
<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vsf. Dezember 2026
<b>Pre-Opening</b>	9 Monate, hiervon trägt 2 Monate der Endkunde und 7 Monate der Verkäufer
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber einer Pflgewohnung des Pflegeheims in Salzgitter-Lichtenberg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Auvictim 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: 17. Januar 2024

\*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.

# Etagengrundrisse

## Kellergeschoss



## Erdgeschoss



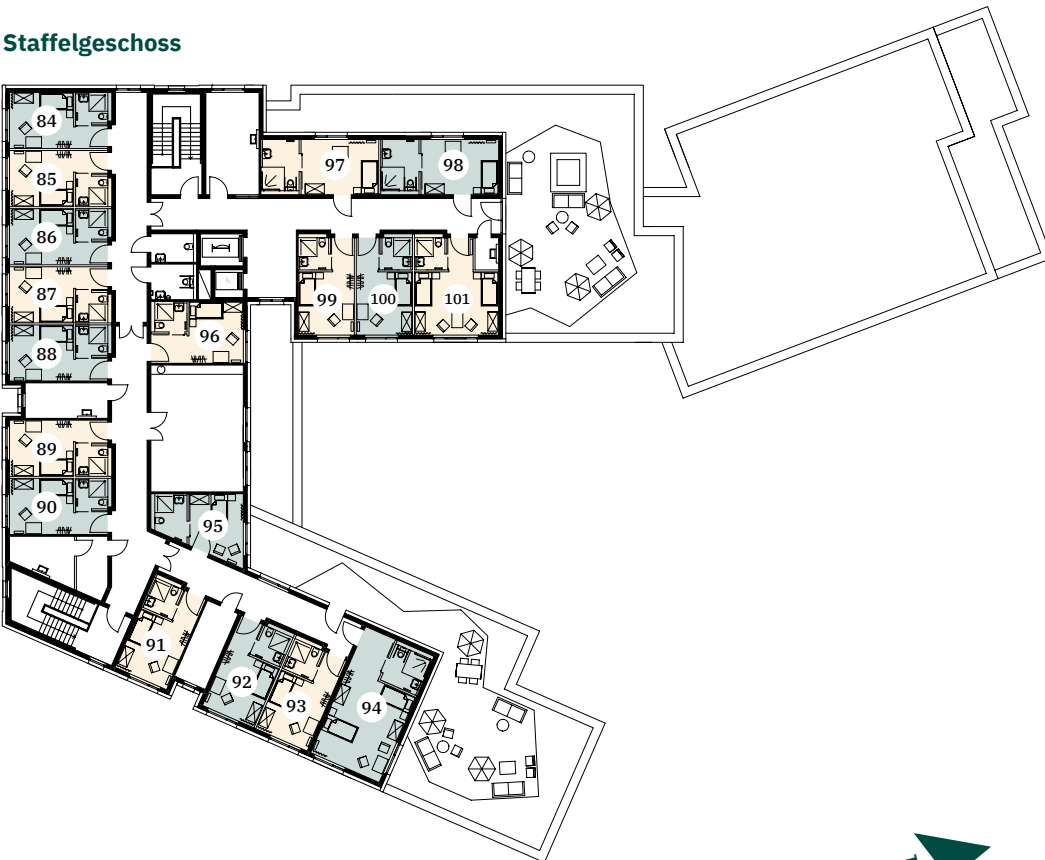
## 1. Obergeschoss





## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum

# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Kellergeschoss</b>					<b>1. Obergeschoss</b>				
1	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	52	Pflegewohnung (DZ)	63,29 qm	828,05 €	331.220 €
2	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	53	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	698,39 €	279.356 €
3	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	54	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	698,39 €	279.356 €
4	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	55	Pflegewohnung (EZ)	53,60 qm	701,28 €	280.512 €
5	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	56	Pflegewohnung (EZ)	53,53 qm	700,34 €	280.136 €
6	Pflegewohnung (EZ)	53,50 qm	699,98 €	279.992 €	<b>2. Obergeschoss</b>				
7	Pflegewohnung (EZ)	53,53 qm	700,34 €	280.136 €	57	Pflegewohnung (EZ)	53,31 qm	697,45 €	278.980 €
8	Pflegewohnung (EZ)	53,46 qm	699,47 €	279.788 €	58	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	695,36 €	278.144 €
9	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	59	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	695,36 €	278.144 €
10	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	60	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	698,68 €	279.472 €
11	Pflegewohnung (DZ)	63,29 qm	828,05 €	331.220 €	61	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
<b>Erdgeschoss</b>					62	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
12	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	63	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
13	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	64	Pflegewohnung (EZ)	53,21 qm	696,15 €	278.460 €
14	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	65	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
15	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	66	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
16	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	67	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
17	Pflegewohnung (EZ)	53,50 qm	699,98 €	279.992 €	68	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	698,68 €	279.472 €
18	Pflegewohnung (EZ)	53,53 qm	700,34 €	280.136 €	69	Pflegewohnung (EZ)	54,08 qm	707,55 €	283.020 €
19	Pflegewohnung (EZ)	53,46 qm	699,47 €	279.788 €	70	Pflegewohnung (DZ)	70,87 qm	927,19 €	370.876 €
20	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	71	Pflegewohnung (EZ)	56,10 qm	733,96 €	293.584 €
21	Pflegewohnung (EZ)	53,38 qm	698,39 €	279.356 €	72	Pflegewohnung (EZ)	56,14 qm	734,47 €	293.788 €
22	Pflegewohnung (DZ)	63,29 qm	828,05 €	331.220 €	73	Pflegewohnung (EZ)	55,91 qm	731,51 €	292.604 €
<b>1. Obergeschoss</b>					74	Pflegewohnung (EZ)	53,94 qm	705,75 €	282.300 €
23	Pflegewohnung (EZ)	53,31 qm	697,45 €	278.980 €	75	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	694,35 €	277.740 €
24	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	76	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €
25	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	695,36 €	278.144 €	77	Pflegewohnung (DZ)	60,49 qm	791,40 €	316.560 €
26	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	78	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	697,60 €	279.040 €
27	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	79	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	695,65 €	278.260 €
28	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	80	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	695,65 €	278.260 €
29	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	81	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	697,60 €	279.040 €
30	Pflegewohnung (EZ)	53,21 qm	696,15 €	278.460 €	82	Pflegewohnung (EZ)	53,35 qm	698,03 €	279.212 €
31	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	83	Pflegewohnung (DZ)	60,96 qm	797,53 €	319.012 €
32	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	<b>Staffelgeschoss</b>				
33	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €	84	Pflegewohnung (EZ)	53,31 qm	697,45 €	278.980 €
34	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	698,68 €	279.472 €	85	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	695,36 €	278.144 €
35	Pflegewohnung (EZ)	54,08 qm	707,55 €	283.020 €	86	Pflegewohnung (EZ)	53,15 qm	695,36 €	278.144 €
36	Pflegewohnung (DZ)	70,87 qm	927,19 €	370.876 €	87	Pflegewohnung (EZ)	53,40 qm	698,68 €	279.472 €
37	Pflegewohnung (EZ)	56,10 qm	733,96 €	293.584 €	88	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
38	Pflegewohnung (EZ)	56,14 qm	734,47 €	293.788 €	89	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
39	Pflegewohnung (EZ)	55,91 qm	731,51 €	292.604 €	90	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
40	Pflegewohnung (EZ)	53,94 qm	705,75 €	282.300 €	91	Pflegewohnung (EZ)	53,21 qm	696,15 €	278.460 €
41	Pflegewohnung (EZ)	53,07 qm	694,35 €	277.740 €	92	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
42	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	93	Pflegewohnung (EZ)	53,30 qm	697,31 €	278.924 €
43	Pflegewohnung (DZ)	60,49 qm	791,40 €	316.560 €	94	Pflegewohnung (DZ)	70,87 qm	927,19 €	370.876 €
44	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	95	Pflegewohnung (EZ)	51,89 qm	678,91 €	271.564 €
45	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	96	Pflegewohnung (EZ)	53,05 qm	694,06 €	277.624 €
46	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	695,65 €	278.260 €	97	Pflegewohnung (EZ)	56,41 qm	738,08 €	295.232 €
47	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	697,60 €	279.040 €	98	Pflegewohnung (EZ)	56,41 qm	738,08 €	295.232 €
48	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	99	Pflegewohnung (EZ)	53,32 qm	697,60 €	279.040 €
49	Pflegewohnung (EZ)	52,92 qm	692,40 €	276.960 €	100	Pflegewohnung (EZ)	53,17 qm	695,65 €	278.260 €
50	Pflegewohnung (EZ)	53,16 qm	695,50 €	278.200 €	101	Pflegewohnung (DZ)	60,84 qm	796,03 €	318.412 €
51	Pflegewohnung (EZ)	53,45 qm	699,33 €	279.732 €					