

# Seniorenzentrum in Kalbach

## Faktenblatt



**KFW (298)  
GEFÖRDERT**  
Bis zu 150.000 €  
Förderkredit



# Nachhaltige Innovation in Kalbach

## Die Immobilie im Überblick

**Im osthessischen Kalbach entsteht eine Pflegeimmobilie, die nicht nur zwei Betreuungskonzepte unter einem Dach vereint, sondern auch neue Standards beim Thema Nachhaltigkeit setzt.**

Die Gemeinde Kalbach liegt im Landkreis Fulda im östlichen Hessen. Sie ist die Heimat von rund 6.400 Einwohnerinnen und Einwohnern und verbindet eine Einbettung in einen landschaftlich reizvollen Naturraum mit der Lage in einer wirtschaftlich prosperierenden Region. Dabei profitiert der über eine hervorragende Infrastruktur verfügende Landkreis auch davon, mit seiner zentralen Lage über die A66, die A7 und die ICE-Schnellfahrstrecke Hannover-Würzburg perfekt an das überregionale Straßen- und Schienennetz angeschlossen zu sein.

Im größten Kalbacher Ortsteil Mittelkalbach entsteht derzeit eine Pflegeimmobilie, die in dieser Form

deutschlandweit ihresgleichen sucht. Zum einen trägt die Einrichtung dazu bei, den auch im Landkreis Fulda durch den demografischen Wandel steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken – und zwar höchst individuell mit 88 ansprechenden und jeweils mit einem seniorenrechtlichen Bad ausgestatteten Einzelzimmern sowie 17 unterschiedlich geschnittenen Wohneinheiten für Betreutes Wohnen.

Zum anderen setzt der Neubau auch Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit: Das Gebäude entsteht in einer Hybridbauweise, wobei rund ein Drittel als Kernstück – inklusive Aufenthaltsräumen, Großküche und Technikbereich – in massiv-konventioneller Bauweise und zwei Drittel – inklusive der Einzelzimmer und Wohnungen – in CO<sub>2</sub>-neutraler Holzmodulbauweise ausgeführt werden. Damit definiert die neue Einrichtung in Kalbach neue Maßstäbe in Sachen sozialer Verantwortung und Innovationskraft auf dem deutschen Pflegeimmobilien-Markt.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **105 hochwertige Pflegeapartments**  
im KFNQNG (+) Standard
- ♦ **Zinsgünstige Förderkredite bis zu 150.000 €**  
Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude, 298
- ♦ **Pachtvertrag mit 25 Jahren Laufzeit**  
und 5 Jahren Verlängerungsoption
- ♦ **Nachhaltig und kurze Bauzeit**  
dank Holzmodulbauweise



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Kirchstraße 17, 36148 Mittelkalbach
<b>Baubeginn</b>	bereits erfolgt im Mai 2022
<b>Fertigstellung</b>	frühestens: 30.06.2023 spätestens: 30.09.2023
<b>Objektbeschreibung</b>	3-geschossig + Staffelgeschoss, Holzmodulbauweise gem. KFNQNG (+) Standard
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	88 stationäre Pflegeapartments, 17 Betreute Wohnungen
<b>Wohnungsgrößen</b>	45,44 m <sup>2</sup> –101,07 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreiber</b>	MENetatis Holding II GmbH, Adolf-Silverberg-Straße 34 A, 50181 Bedburg
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vsf. September 2023

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Projekt I GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	231.762 €–362.980 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,0 % 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. April 2024
<b>Pre-Opening</b>	6 Monate
<b>Indexierung</b>	ab dem 3. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14,30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Monatsersten, nach Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre

**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: 12. Juni 2023

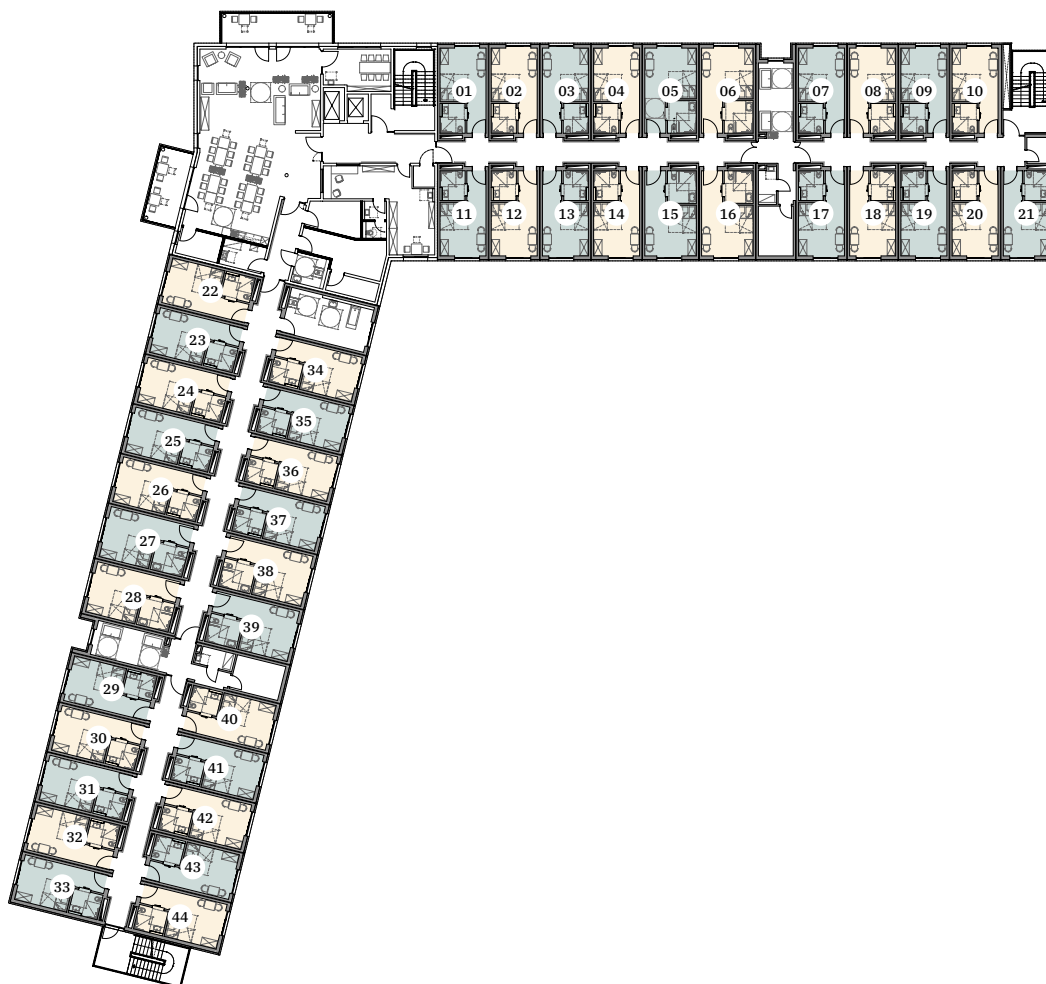
\*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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

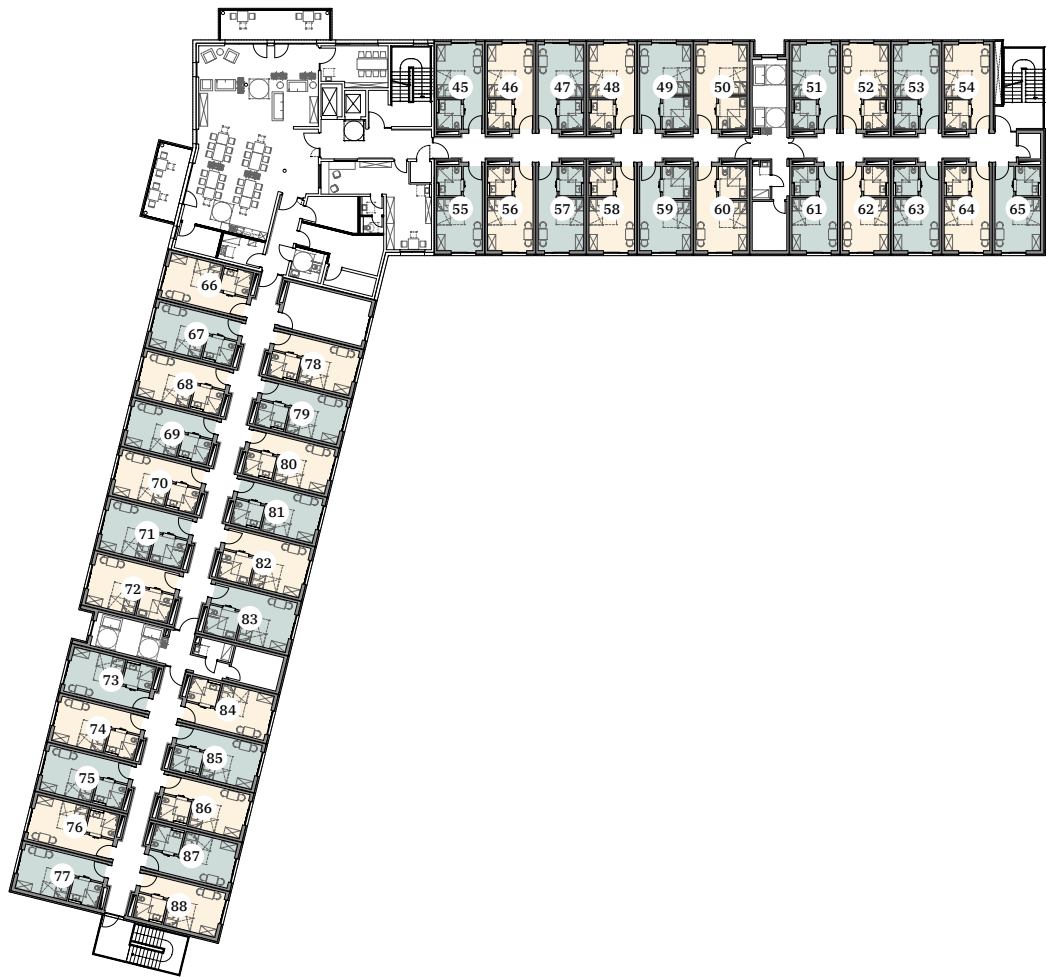
## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss






## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>1. Obergeschoss</b>				
1	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
2	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
3	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
4	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
5	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
6	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
7	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
8	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
9	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
10	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
11	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
12	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
13	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
14	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
15	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
16	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
17	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
18	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
19	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
20	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
21	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
22	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
23	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
24	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
25	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
26	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
27	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
28	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
29	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
30	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
31	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
32	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
33	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
34	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
35	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
36	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
37	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
38	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
39	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
40	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
41	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
42	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
43	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
44	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €

<b>2. Obergeschoss</b>				
45	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
46	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
47	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
48	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
49	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
50	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
51	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
52	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
53	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
54	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>2. Obergeschoss</b>				
55	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
56	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
57	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
58	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
59	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
60	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
61	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
62	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
63	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
64	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
65	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
66	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
67	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
68	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
69	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
70	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
71	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
72	Apartment	48,08 qm	613,07 €	245.230 €
73	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
74	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
75	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
76	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
77	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
78	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
79	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
80	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
81	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
82	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
83	Apartment	48,07 qm	613,00 €	245.202 €
84	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
85	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
86	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
87	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €
88	Apartment	45,44 qm	579,41 €	231.762 €

<b>Erdgeschoss</b>				
89	Wohnung	70,92 qm	636,70 €	254.681 €
90	Wohnung	101,07 qm	907,45 €	362.980 €
91	Wohnung	86,84 qm	779,61 €	311.844 €
92	Wohnung	94,35 qm	847,04 €	338.815 €
93	Wohnung	94,37 qm	847,23 €	338.894 €
94	Wohnung	90,57 qm	813,13 €	325.251 €
95	Wohnung	76,53 qm	687,05 €	274.821 €
96	Wohnung	70,94 qm	636,90 €	254.759 €
97	Wohnung	70,94 qm	636,90 €	254.759 €

<b>Staffelgeschoss</b>				
98	Wohnung	86,20 qm	774,06 €	309.625 €
99	Wohnung	91,60 qm	822,55 €	329.020 €
100	Wohnung	77,81 qm	698,54 €	279.415 €
101	Wohnung	68,76 qm	617,51 €	247.005 €
102	Wohnung	86,18 qm	773,92 €	309.567 €
103	Wohnung	91,62 qm	822,75 €	329.099 €
104	Wohnung	80,92 qm	726,66 €	290.663 €
105	Wohnung	85,97 qm	772,00 €	308.801 €