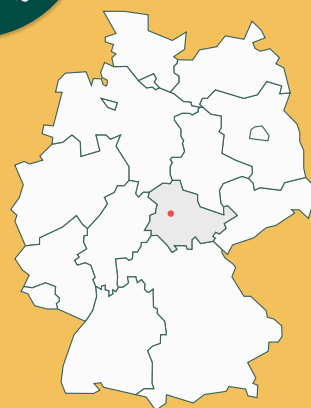


# Pflegewohnungen in Gotha

## Faktenblatt



**KFW (298)  
GESICHERT**  
150.000 € Darlehen  
ab 1,65 % Zins



# Pflegeimmobilie im Herzen Thüringens

## Die Immobilie im Überblick

**Klimafreundlicher Neubau mit 106 Wohneinheiten: Die neue Pflegeeinrichtung in Gotha bietet eine erstklassige Gelegenheit zur Investition.**

Die Stadt Gotha ist das Zuhause von rund 45.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und liegt etwa 30 Kilometer westlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt sowie knapp 20 Kilometer nordöstlich des Thüringer Waldes. Die Stadt ist Verwaltungssitz des Landkreises Gotha. Der Kreis ist der zweitstärkste Industriestandort Thüringens (Stand 2022), gehört gleichzeitig aber auch im Tourismus bei der Zahl der Übernachtungen zu den Spitzenreitern im Freistaat.<sup>1</sup> Gemeinsam mit dem benachbarten Ilm-Kreis bildet der Landkreis Gotha den Wirtschaftsraum „Thüringer Bogen“. Wahrzeichen von Gotha ist das frühbarocke Schloss Friedenstein inklusive des angrenzenden Schlossparks.

In ruhiger Lage am westlichen Stadtrand entsteht eine von Carestone projektierte stationäre Pflegeeinrichtung, die

nach ihrer Fertigstellung dazu beitragen wird, den durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Der klimafreundliche Neubau (Energiestandard KFWG-Q+) wird dreigeschossig mit Teilunterkellerung ausgeführt. Im Untergeschoss ist unter anderem die hauseigene Küche untergebracht. Das Erdgeschoss beherbergt eine Cafeteria und die gepflegten Außenanlagen werden parkähnlich gestaltet. Alle Wohneinheiten sind mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet. Behagliche Gemeinschaftsräume stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern auf allen Etagen zur Verfügung.

Investorinnen und Investoren finden in dieser attraktiven Pflegeimmobilie eine durch regelmäßige Mietausschüttungen gewährleistete und renditestarke Kapitalanlage vor, die sich speziell in Zeiten globaler Krisen und hoher Inflation als besonders lohnendes Asset präsentiert.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.landkreis-gotha.de/region/wirtschaftsstandort/>



- ◆ **106 attraktive Wohneinheiten**  
bestehend aus 94 Einzel- und 12 Doppelzimmern
- ◆ **Klimafreundlicher Neubau**  
im KFWG-Q+ Qualitätsstandard
- ◆ **Gesicherte KfW-Fördermittel**  
150.000 € ab 1,65 % Zins, fest für 10 Jahre  
49 Einheiten zu 1,65 % Zins, 57 Einheiten zu 2,11 % Zins
- ◆ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**  
über 20 Jahre und 2 x 5 Jahre  
Verlängerungsoption



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Von-Zach-Strasse, 99867 Gotha
<b>Baubeginn</b>	vs. Q3 2024
<b>Fertigstellung</b>	vs. Q2 2026
<b>Objektbeschreibung</b>	3-geschossig + Untergeschoss, <b>Qualitätsstandard KFWG-Q+ / KfW-gefördert</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	106 Pflegewohnungen (94 EZ / 12 DZ)
<b>Wohnungsgrößen</b>	48,61 m <sup>2</sup> –55,46 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Mirabelle Holding GmbH Gneisenaustraße 44/45, 10961 Berlin
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vs. Q2 2026

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegewohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Gotha GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	242.262 €–276.404 € pro Wohneinheit
<b>KfW-Förderung</b>	gesichertes Förderdarlehen für 49 Einheiten mit einem Zinssatz von 1,65 % und 57 Einheiten mit einem Zinssatz von 2,11 %, Laufzeit über 35 Jahre (die ersten drei Jahre tilgungsfrei), 10 Jahre Zinsbindung
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,3 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vs. Q3 2026
<b>Pre-Opening</b>	10 Monate, hiervon trägt 2 Monate der Endkunde und 8 Monate der Verkäufer
<b>Indexierung</b>	ab dem 6. 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: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber einer Wohneinheit der Pflegeeinrichtung in Gotha sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Mirabelle Holding 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: 08. März 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.

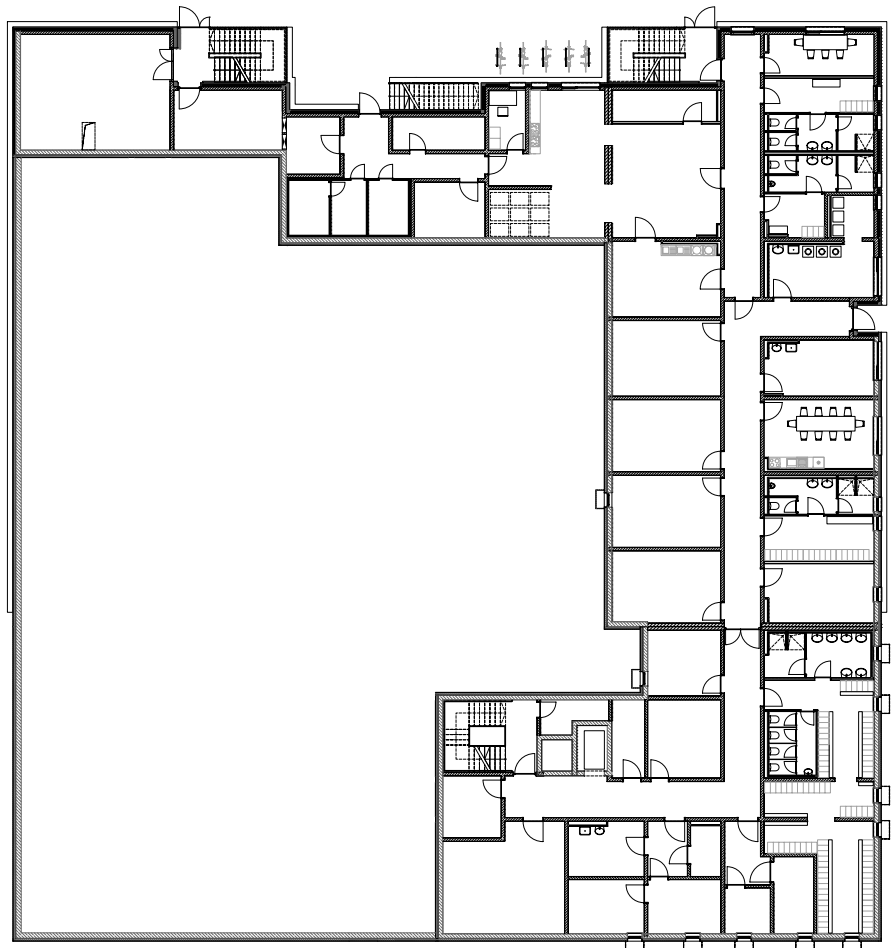
Baubegleitende Immobilienprüfung  
für Großprojekte durch die



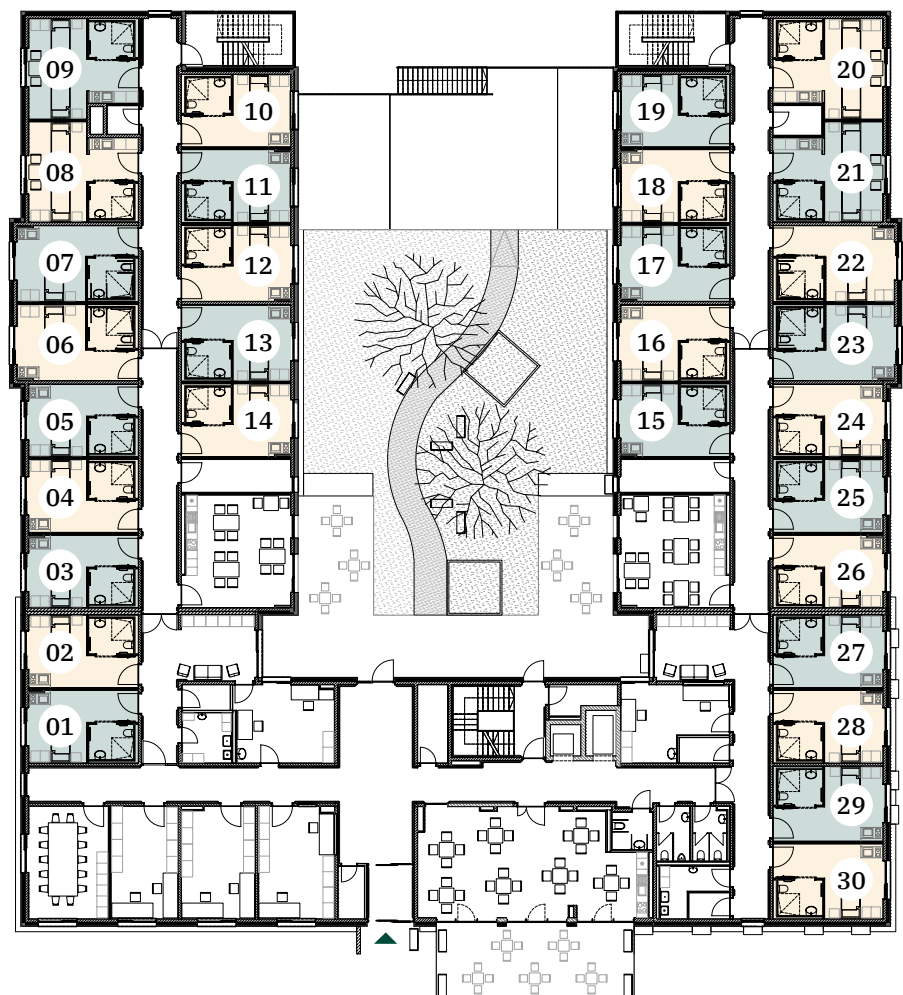


# Etagengrundrisse

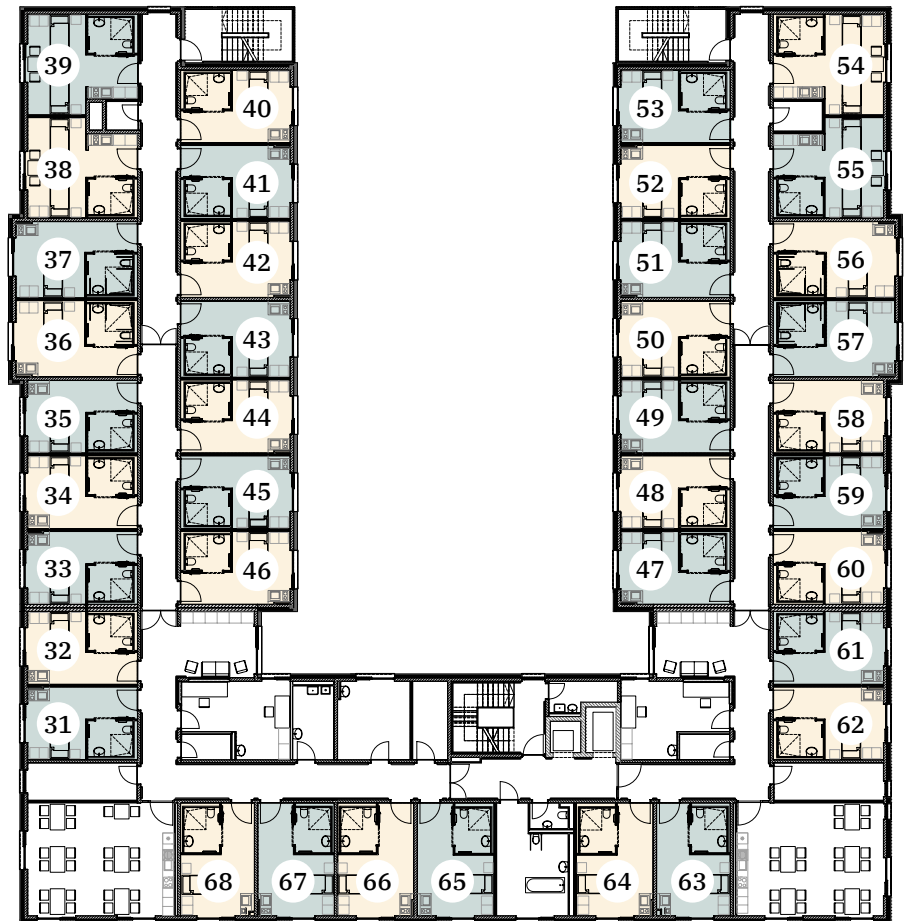
## Untergeschoss



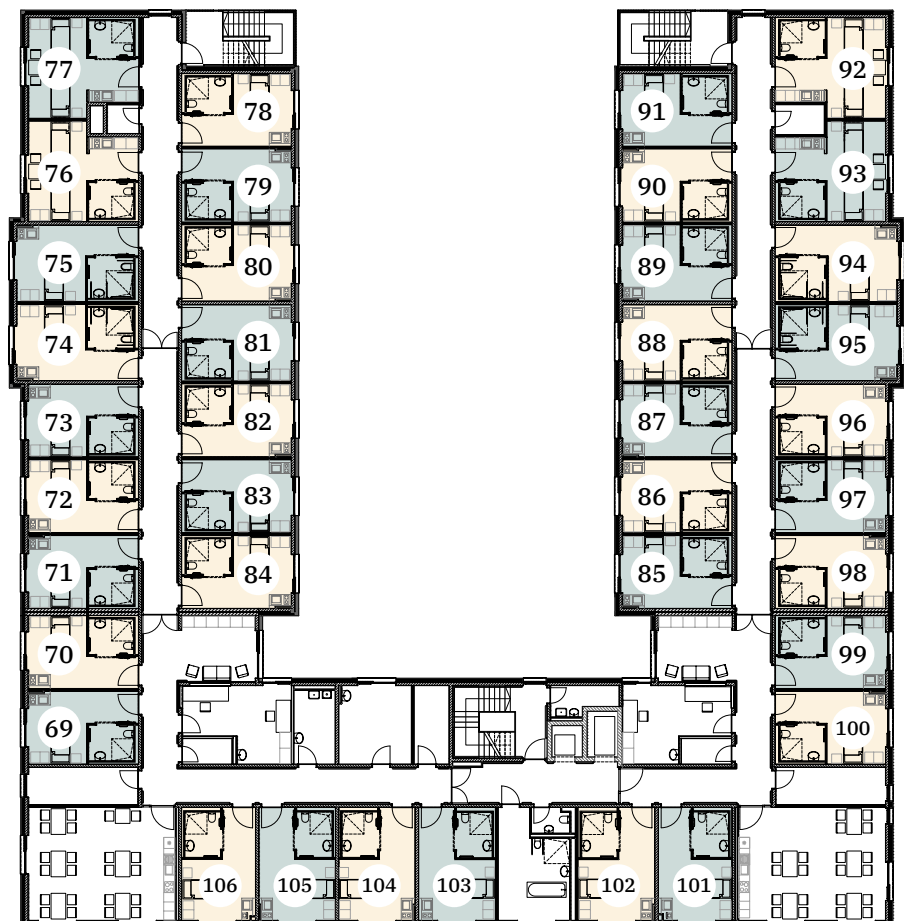
## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>1. Obergeschoss</b>				
1	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	54	Pflegewohnung (DZ)	55,37 qm	758,87 €	275.953 €
2	Pflegewohnung (EZ)	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	55	Pflegewohnung (DZ)	55,26 qm	757,41 €	275.422 €
3	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	56	Pflegewohnung (EZ)	52,36 qm	717,65 €	260.964 €
4	Pflegewohnung (EZ)	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	57	Pflegewohnung (EZ)	52,36 qm	717,65 €	260.964 €
5	Pflegewohnung (EZ)	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	58	Pflegewohnung (EZ)	48,80 qm	668,85 €	243.218 €
6	Pflegewohnung (EZ)	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	59	Pflegewohnung (EZ)	48,95 qm	670,89 €	243.960 €
7	Pflegewohnung (EZ)	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	60	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €
8	Pflegewohnung (DZ)	55,29 qm	757,78 €	275.556 €	61	Pflegewohnung (EZ)	48,86 qm	669,65 €	243.509 €
9	Pflegewohnung (DZ)	55,46 qm	760,11 €	276.404 €	62	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €
10	Pflegewohnung (EZ)	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	63	Pflegewohnung (EZ)	49,59 qm	679,64 €	247.142 €
11	Pflegewohnung (EZ)	48,69 qm	667,31 €	242.658 €	64	Pflegewohnung (EZ)	50,55 qm	692,85 €	251.945 €
12	Pflegewohnung (EZ)	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	65	Pflegewohnung (EZ)	50,67 qm	694,45 €	252.527 €
13	Pflegewohnung (EZ)	50,16 qm	687,45 €	249.982 €	66	Pflegewohnung (EZ)	50,53 qm	692,56 €	251.840 €
14	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	67	Pflegewohnung (EZ)	50,61 qm	693,65 €	252.236 €
15	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	68	Pflegewohnung (EZ)	49,69 qm	681,03 €	247.647 €
16	Pflegewohnung (EZ)	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	<b>2. Obergeschoss</b>				
17	Pflegewohnung (EZ)	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	69	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €
18	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	70	Pflegewohnung (EZ)	48,86 qm	669,65 €	243.509 €
19	Pflegewohnung (EZ)	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	71	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €
20	Pflegewohnung (DZ)	55,37 qm	758,87 €	275.953 €	72	Pflegewohnung (EZ)	48,95 qm	670,89 €	243.960 €
21	Pflegewohnung (DZ)	55,26 qm	757,41 €	275.422 €	73	Pflegewohnung (EZ)	48,80 qm	668,85 €	243.218 €
22	Pflegewohnung (EZ)	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	74	Pflegewohnung (EZ)	52,37 qm	717,80 €	261.018 €
23	Pflegewohnung (EZ)	52,36 qm	717,65 €	260.964 €	75	Pflegewohnung (EZ)	52,37 qm	717,80 €	261.018 €
24	Pflegewohnung (EZ)	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	76	Pflegewohnung (DZ)	55,29 qm	757,78 €	275.556 €
25	Pflegewohnung (EZ)	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	77	Pflegewohnung (DZ)	55,46 qm	760,11 €	276.404 €
26	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	78	Pflegewohnung (EZ)	48,65 qm	666,80 €	242.473 €
27	Pflegewohnung (EZ)	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	79	Pflegewohnung (EZ)	48,69 qm	667,31 €	242.658 €
28	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	80	Pflegewohnung (EZ)	49,73 qm	681,61 €	247.858 €
29	Pflegewohnung (EZ)	49,61 qm	679,93 €	247.247 €	81	Pflegewohnung (EZ)	49,85 qm	683,22 €	248.444 €
30	Pflegewohnung (EZ)	49,56 qm	679,28 €	247.011 €	82	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €
<b>1. Obergeschoss</b>					83	Pflegewohnung (EZ)	48,81 qm	668,99 €	243.269 €
31	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	84	Pflegewohnung (EZ)	48,61 qm	666,22 €	242.262 €
32	Pflegewohnung (EZ)	48,86 qm	669,65 €	243.509 €	85	Pflegewohnung (EZ)	48,61 qm	666,22 €	242.262 €
33	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €	86	Pflegewohnung (EZ)	48,81 qm	668,99 €	243.269 €
34	Pflegewohnung (EZ)	48,95 qm	670,89 €	243.960 €	87	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €
35	Pflegewohnung (EZ)	48,80 qm	668,85 €	243.218 €	88	Pflegewohnung (EZ)	49,85 qm	683,22 €	248.444 €
36	Pflegewohnung (EZ)	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	89	Pflegewohnung (EZ)	49,73 qm	681,61 €	247.858 €
37	Pflegewohnung (EZ)	52,37 qm	717,80 €	261.018 €	90	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €
38	Pflegewohnung (DZ)	55,29 qm	757,78 €	275.556 €	91	Pflegewohnung (EZ)	48,65 qm	666,80 €	242.473 €
39	Pflegewohnung (DZ)	55,46 qm	760,11 €	276.404 €	92	Pflegewohnung (DZ)	55,37 qm	758,87 €	275.953 €
40	Pflegewohnung (EZ)	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	93	Pflegewohnung (DZ)	55,26 qm	757,41 €	275.422 €
41	Pflegewohnung (EZ)	48,69 qm	667,31 €	242.658 €	94	Pflegewohnung (EZ)	52,36 qm	717,65 €	260.964 €
42	Pflegewohnung (EZ)	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	95	Pflegewohnung (EZ)	52,36 qm	717,65 €	260.964 €
43	Pflegewohnung (EZ)	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	96	Pflegewohnung (EZ)	48,80 qm	668,85 €	243.218 €
44	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	97	Pflegewohnung (EZ)	48,95 qm	670,89 €	243.960 €
45	Pflegewohnung (EZ)	48,81 qm	668,99 €	243.269 €	98	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €
46	Pflegewohnung (EZ)	48,61 qm	666,22 €	242.262 €	99	Pflegewohnung (EZ)	48,86 qm	669,65 €	243.509 €
47	Pflegewohnung (EZ)	48,61 qm	666,22 €	242.262 €	100	Pflegewohnung (EZ)	48,73 qm	667,90 €	242.873 €
48	Pflegewohnung (EZ)	48,81 qm	668,99 €	243.269 €	101	Pflegewohnung (EZ)	49,59 qm	679,64 €	247.142 €
49	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	102	Pflegewohnung (EZ)	50,55 qm	692,85 €	251.945 €
50	Pflegewohnung (EZ)	49,85 qm	683,22 €	248.444 €	103	Pflegewohnung (EZ)	50,67 qm	694,45 €	252.527 €
51	Pflegewohnung (EZ)	49,73 qm	681,61 €	247.858 €	104	Pflegewohnung (EZ)	50,53 qm	692,56 €	251.840 €
52	Pflegewohnung (EZ)	48,67 qm	667,09 €	242.578 €	105	Pflegewohnung (EZ)	50,61 qm	693,43 €	252.156 €
53	Pflegewohnung (EZ)	48,65 qm	666,80 €	242.473 €	106	Pflegewohnung (EZ)	49,70 qm	681,12 €	247.680 €