

# Pflegequartier in Gunzenhausen

## Faktenblatt



**KFW (298)  
GESICHERT**  
150.000 € Darlehen  
zu 1,03 % Zins



# Attraktiver Neubau mit sicherer KfW-Förderung

## Die Immobilie im Überblick

Die Stadt Gunzenhausen liegt rund 50 Kilometer südwestlich von Nürnberg im Fränkischen Seenland und direkt am Ufer des Altmühlsees. Der staatlich anerkannte Erholungsort ist das Zuhause von rund 17.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Region ist ländlich strukturiert; zu den wirtschaftlichen Schlüsselbranchen zählen die Kunststoffindustrie, die Umwelttechnologie und der Tourismus.<sup>1</sup>

An der Nürnberger Straße entsteht hier in einem attraktiven und aus zwei Baukörpern bestehenden Neubauensemble das Pflegequartier Gunzenhausen. Die Einrichtung trägt dazu bei, den durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen in Deutschland zu decken. Doch Pflege bedeutet selbstverständlich nicht immer die vollstationäre Pflege in „klassischen“ Seniorenresidenzen. Stattdessen rücken zunehmend alternative und divergierende Pflegekonzepte in den Fokus. Das neue Pflegequartier Gunzenhausen trägt diesem Anspruch mit

einem heterogenen Wohn- und Pflegeangebot Rechnung. Das Ensemble bietet insgesamt 46 Wohneinheiten, die speziell auf die Anforderungen des Betreuten Wohnens ausgelegt sind. Dazu kommen 24 Pflegewohnungen in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Komplettiert wird das Angebot schließlich durch eine Tagespflege für rund 20 Personen, Café und Sozialstation.

So werden hier in Gunzenhausen also gleich mehrere Pflegeansätze in einer Einrichtung zusammengefasst. Das schafft Synergieeffekte und sorgt im Zusammenspiel mit der ansprechenden Architektur für ein äußerst reizvolles Angebot – und zwar sowohl für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für Investorinnen und Investoren, die hier auch in Zeiten globaler Krisen und hoher Inflation eine durch regelmäßige Mietausschüttungen gewährleistete und renditestarke Kapitalanlage vorfinden.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.altmuehlfranken.de/wirtschaft/wirtschaftsraum/>



- ◆ **70 attraktive Wohneinheiten**  
*Ambulante Wohngruppen mit insgesamt 24 Plätzen, 46 Betreute Wohnungen und 20 Tagespflegeplätze*
- ◆ **WH Care als renommierter Betreiber**  
*betreibt deutschlandweit mehr als 20 Standorte*
- ◆ **Gesicherte KfW-Fördermittel**  
*150.000 € zu 1,03 % Zins, fest für 10 Jahre*
- ◆ **Noch größerer Steuervorteil**  
*jetzt mit 3 % AfA für Neubauten*

Erfüllt zudem die Anforderungen zur Beantragung der 5 % degressiven AfA aus dem Entwurf des Wachstumschancengesetz



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Nürnberger Straße 70, 91710 Gunzenhausen
<b>Baubeginn</b>	vs. 01.10.2024
<b>Fertigstellung</b>	vs. 01.04.2026
<b>Objektbeschreibung</b>	2 Gebäudeteile / 3-geschossig + Keller (Haus B) und Tiefgarage (Haus A) / <b>KfW-gefördert</b> / KFNWG-Q, Energieeffizienzhaus 40 NH
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	70 Einheiten (Ambulante Wohngruppen mit insgesamt 24 Plätzen, 46 Betr. Wohnungen)
<b>Wohnungsgrößen</b>	59,92 m <sup>2</sup> –94,33 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	WH Care Betriebsgesellschaft Bayern GmbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Sicherheit</b>	Bürgschaft über 6 Monatsmieten
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vs. 01.04.2026

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Partners Gunzenhausen GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	265.166 €–389.624 € pro Wohneinheit
<b>KfW-Förderung</b>	gesichertes Förderdarlehen mit Zinssatz von 1,03 % und anfänglichem Tilgungssatz von 2,64 % über 35 Jahre Laufzeit (die ersten drei Jahre tilgungsfrei), 10 Jahre Zinsbindung
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	3,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 2,8 % und 3,0 %* <sup>1</sup> p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vs. 01.06.2026
<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>	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.* <sup>2</sup>
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber einer Wohnung des Pflegequartiers in Gunzenhausen sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der WH Care 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: 14. Juni 2024

\*<sup>1</sup> 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.

\*<sup>2</sup> Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

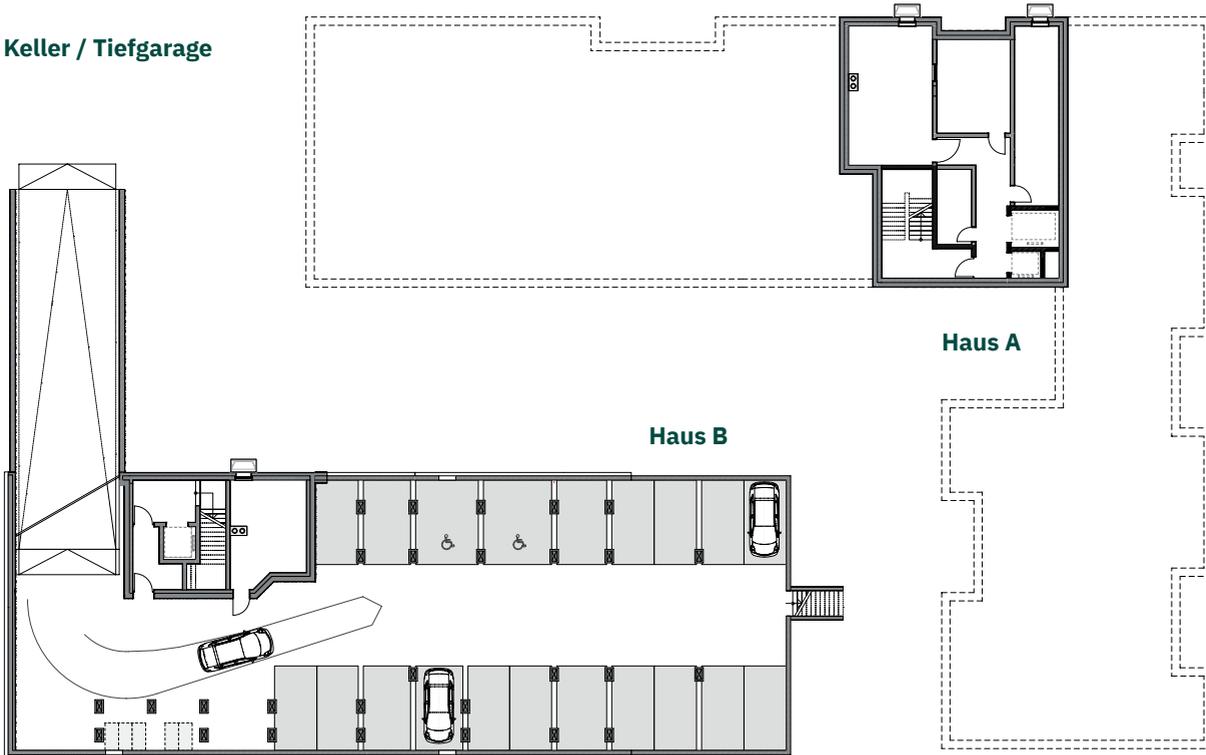
# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Rendite
<b>Haus A</b>					
<b>Erdgeschoss</b>					
1	Wohnung	75,16 qm	776,12 €	310.448 €	3,0 %
2	Wohnung	75,16 qm	776,12 €	310.448 €	3,0 %
3	Wohnung	75,16 qm	776,12 €	310.448 €	3,0 %
4	Wohnung	75,16 qm	776,12 €	310.448 €	3,0 %
5	Wohnung	75,16 qm	776,12 €	310.448 €	3,0 %
6	Wohnung	82,85 qm	855,51 €	342.204 €	3,0 %
7	Wohnung	82,84 qm	855,08 €	342.032 €	3,0 %
<b>1. Obergeschoss</b>					
8	Pflegewohnung	60,39 qm	623,61 €	267.261 €	2,8 %
9	Pflegewohnung	62,58 qm	646,22 €	276.951 €	2,8 %
10	Pflegewohnung	60,39 qm	623,61 €	267.261 €	2,8 %
11	Pflegewohnung	60,18 qm	621,40 €	266.314 €	2,8 %
12	Pflegewohnung	60,54 qm	625,14 €	267.917 €	2,8 %
13	Pflegewohnung	59,92 qm	618,72 €	265.166 €	2,8 %
14	Pflegewohnung	62,58 qm	646,22 €	276.951 €	2,8 %
15	Pflegewohnung	60,59 qm	625,66 €	268.140 €	2,8 %
16	Pflegewohnung	60,59 qm	625,66 €	268.140 €	2,8 %
17	Pflegewohnung	60,65 qm	626,29 €	268.410 €	2,8 %
18	Pflegewohnung	60,52 qm	624,93 €	267.827 €	2,8 %
19	Pflegewohnung	60,52 qm	624,93 €	267.827 €	2,8 %
20	Wohnung	86,55 qm	893,78 €	357.512 €	3,0 %
21	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
22	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
23	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
24	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
25	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
26	Wohnung	82,52 qm	852,09 €	340.836 €	3,0 %
27	Wohnung	82,52 qm	852,09 €	340.836 €	3,0 %
<b>2. Obergeschoss</b>					
28	Pflegewohnung	60,39 qm	623,61 €	267.261 €	2,8 %
29	Pflegewohnung	62,58 qm	646,22 €	276.951 €	2,8 %
30	Pflegewohnung	60,39 qm	623,61 €	267.261 €	2,8 %
31	Pflegewohnung	60,42 qm	623,87 €	267.373 €	2,8 %
32	Pflegewohnung	60,54 qm	625,14 €	267.917 €	2,8 %
33	Pflegewohnung	60,06 qm	620,19 €	265.796 €	2,8 %
34	Pflegewohnung	62,90 qm	649,53 €	278.370 €	2,8 %
35	Pflegewohnung	60,59 qm	625,66 €	268.140 €	2,8 %
36	Pflegewohnung	60,59 qm	625,66 €	268.140 €	2,8 %

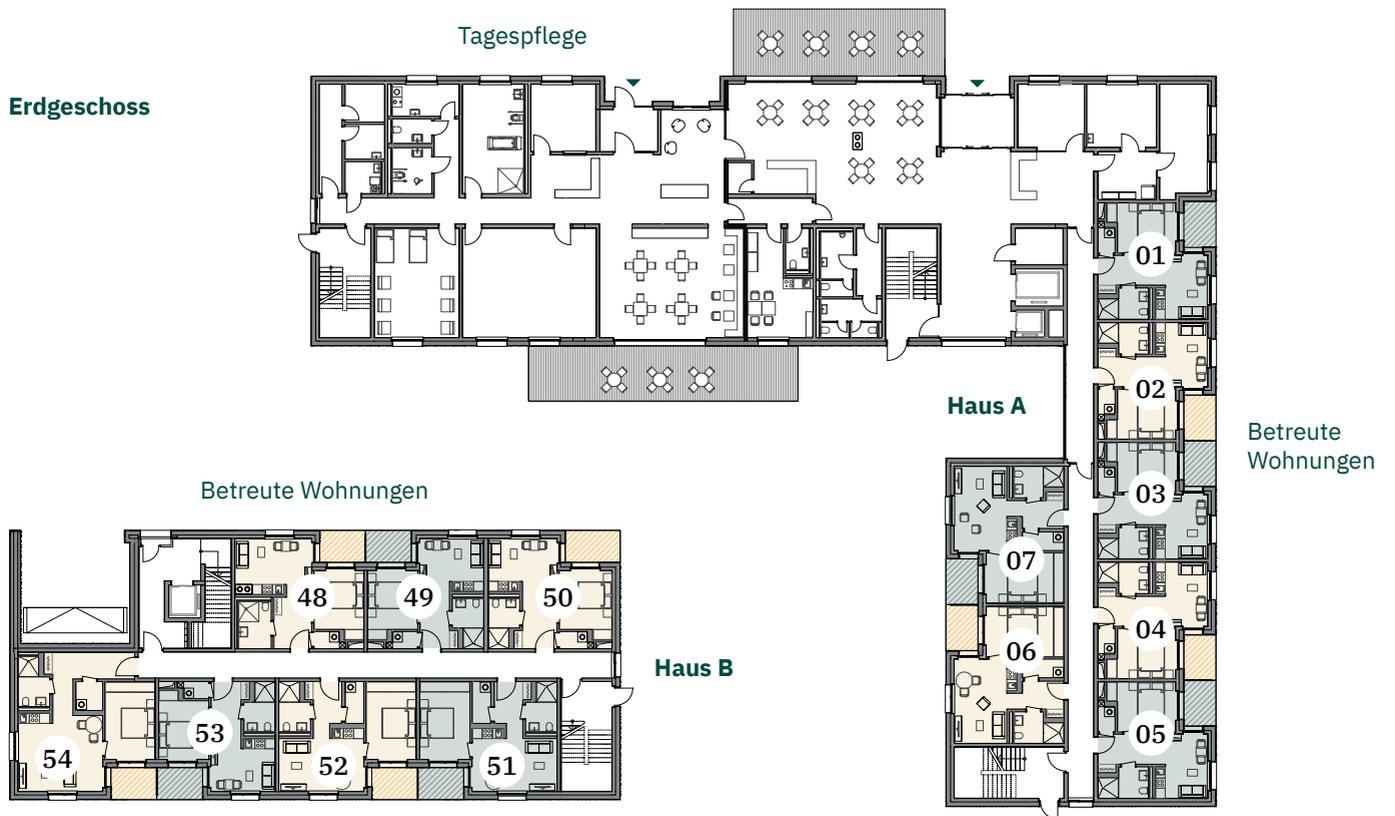
Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Rendite
<b>2. Obergeschoss</b>					
37	Pflegewohnung	60,65 qm	626,29 €	268.410 €	2,8 %
38	Pflegewohnung	60,52 qm	624,93 €	267.827 €	2,8 %
39	Pflegewohnung	60,52 qm	624,93 €	267.827 €	2,8 %
40	Wohnung	86,76 qm	895,94 €	358.376 €	3,0 %
41	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
42	Wohnung	74,79 qm	772,34 €	308.936 €	3,0 %
43	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
44	Wohnung	74,81 qm	772,50 €	309.000 €	3,0 %
45	Wohnung	74,83 qm	772,76 €	309.104 €	3,0 %
46	Wohnung	82,52 qm	852,09 €	340.836 €	3,0 %
47	Wohnung	82,50 qm	851,93 €	340.772 €	3,0 %
<b>Haus B</b>					
<b>Erdgeschoss</b>					
48	Wohnung	79,10 qm	816,81 €	326.724 €	3,0 %
49	Wohnung	75,19 qm	776,44 €	310.576 €	3,0 %
50	Wohnung	78,38 qm	809,35 €	323.740 €	3,0 %
51	Wohnung	83,11 qm	858,19 €	343.276 €	3,0 %
52	Wohnung	83,11 qm	858,19 €	343.276 €	3,0 %
53	Wohnung	75,25 qm	777,02 €	310.808 €	3,0 %
54	Wohnung	94,33 qm	974,06 €	389.624 €	3,0 %
<b>1. Obergeschoss</b>					
55	Wohnung	78,81 qm	813,87 €	325.548 €	3,0 %
56	Wohnung	75,06 qm	775,12 €	310.048 €	3,0 %
57	Wohnung	77,88 qm	804,20 €	321.680 €	3,0 %
58	Wohnung	82,85 qm	855,51 €	342.204 €	3,0 %
59	Wohnung	82,85 qm	855,51 €	342.204 €	3,0 %
60	Wohnung	74,95 qm	773,97 €	309.588 €	3,0 %
61	Wohnung	87,66 qm	905,24 €	362.096 €	3,0 %
62	Wohnung	74,92 qm	773,70 €	309.480 €	3,0 %
<b>2. Obergeschoss</b>					
63	Wohnung	78,81 qm	813,87 €	325.548 €	3,0 %
64	Wohnung	74,94 qm	773,86 €	309.544 €	3,0 %
65	Wohnung	77,95 qm	804,93 €	321.972 €	3,0 %
66	Wohnung	82,85 qm	855,51 €	342.204 €	3,0 %
67	Wohnung	82,84 qm	855,45 €	342.180 €	3,0 %
68	Wohnung	74,99 qm	774,39 €	309.756 €	3,0 %
69	Wohnung	87,66 qm	905,24 €	362.096 €	3,0 %
70	Wohnung	74,92 qm	773,70 €	309.480 €	3,0 %

# Etagengrundrisse

## Keller / Tiefgarage



## Erdgeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Sondernutzungsrecht

Ambulante Wohngruppen

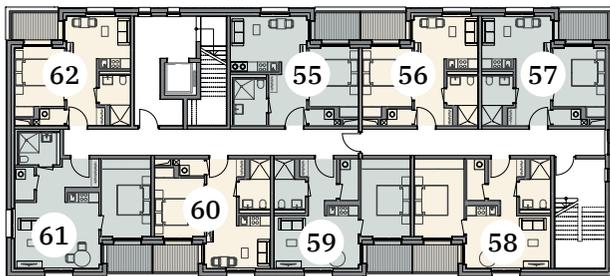
1. Obergeschoss



Haus A

Betreute Wohnungen

Betreute Wohnungen



Haus B

Ambulante Wohngruppen

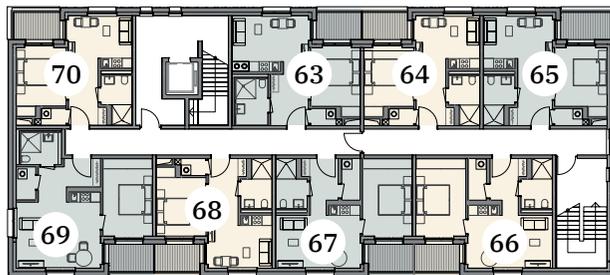
2. Obergeschoss



Haus A

Betreute Wohnungen

Betreute Wohnungen



Haus B