

# advita Haus in Salzgitter-Lebenstedt

## Faktenblatt



# Pflege neu gedacht

## Die Immobilie im Überblick

**Mit einem mehrschichtigen Ansatz die individuell nötige Betreuung gewährleisten: In Salzgitter-Lebenstedt entsteht eine ansprechende Pflegeimmobilie mit einem zeitgemäßen Konzept.**

Salzgitter ist eine Stadt der Kontraste. 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, für Geschichte und Gegenwart. Schon im Mittelalter entstand rund um heilsame Solequellen der heutige Stadtteil Salzgitter-Bad. Im Laufe der Industrialisierung entwickelte sich Salzgitter zu einem der wichtigsten Standorte für die Stahlproduktion in Deutschland. Heute steht der Salzgittersee mit seinen Spazierwegen und Sandstränden exemplarisch für den hohen Freizeitwert der Stadt.

Nur einen guten Kilometer von dem See entfernt wurde in einem den KfW-55 EE-Standard erfüllenden Neubau eine

Senioreneinrichtung mit einem mehrschichtigen Pflege-Angebot gebaut. Der demografische Wandel in Deutschland macht einen solchen Ansatz nötig und sinnvoll: So steigt zwar allgemein die Lebenserwartung und damit auch die Zahl der Menschen, die auf Pflege angewiesen sind. Allerdings hatte Ende 2019 nahezu die Hälfte aller Pflegebedürftigen (45,5 Prozent bzw. 207.662 Personen) eher geringe Beeinträchtigungen in ihrer Selbstständigkeit.<sup>1</sup> Das bedeutet: Pflege ist nicht gleich stationäre Pflege. Das advita Haus bietet daher 83 unterschiedlich zugeschnittene Wohneinheiten für Betreutes Wohnen, 24 ambulant betreute Wohngemeinschaftsplätze sowie eine Tagespflege. So ist eine Anlage entstanden, die die individuellen Bedürfnisse der Senioren in den Mittelpunkt stellt und die als Pflegeimmobilie eine höchst attraktive Anlagemöglichkeit für Investoren darstellt.

<sup>1</sup> Quelle: [https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/presse\\_service/presse/presse\\_archiv/fast-eine-halbe-millionen-pflegebeduerftige-in-niedersachsen-ende-2019-196557.html](https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/presse_service/presse/presse_archiv/fast-eine-halbe-millionen-pflegebeduerftige-in-niedersachsen-ende-2019-196557.html)



- ♦ **Modernes Wohnkonzept**  
*bestehend aus Wohngemeinschaftsplätzen, Betreuten Wohnungen und Tagespflege*
- ♦ **Etablierter Betreiber und Pflegedienst**  
*seit 1994 mit bundesweit 38 Standorten*
- ♦ **Fertiggestellter Neubau**  
*Erste Mietzahlung vsl. ab April 2024*



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Albert-Schweitzer-Straße 70, 38226 Salzgitter-Lebenstedt
<b>Baubeginn</b>	Dezember 2021
<b>Fertigstellung</b>	September 2023
<b>Objektbeschreibung</b>	4 Vollgeschosse ausgeführt gemäß KfW-55-EE-Standard
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	24 Wohngemeinschaftsplätze, 83 Betreute Wohnungen
<b>Wohnungsgröße</b>	40,21 m <sup>2</sup> –83,15 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreiber</b>	Zusammen Zuhause GmbH Kantstr. 152, 10623 Berlin
<b>Patronat</b>	advita Pflegedienst GmbH Kantstr. 151, 10623 Berlin
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	September 2023

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Kaufpreise</b>	163.896 €–338.926 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 4,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vsI. April 2024
<b>Pre-Opening</b>	10 Monate, hiervon 6 Monate Endkunde und 4 Monate der Verkäufer
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr 70 % / 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>	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber einer Einheit des Seniorenwohntentrums sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Zusammen Zuhause 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: 25. Januar 2024

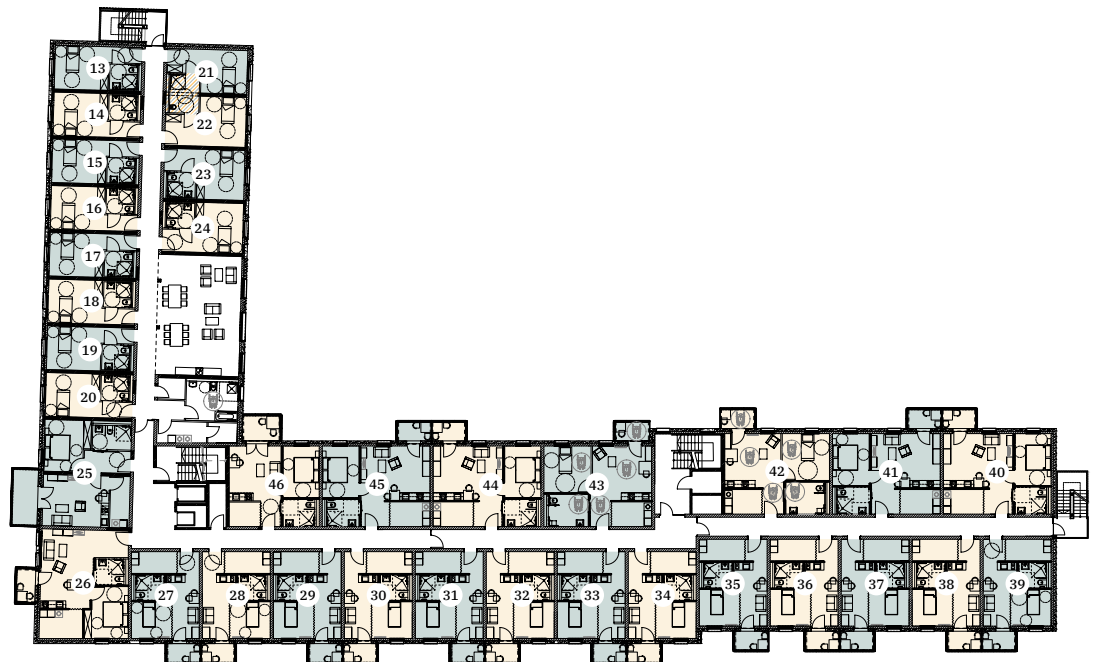
\*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner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

## Erdgeschoss

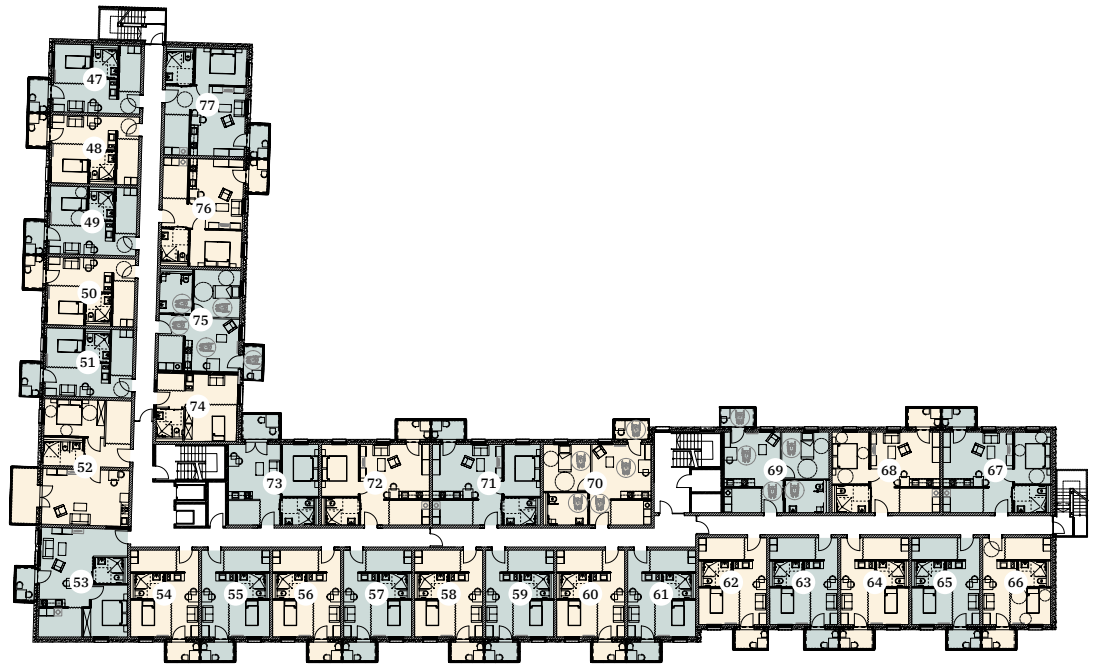


## 1. Obergeschoss

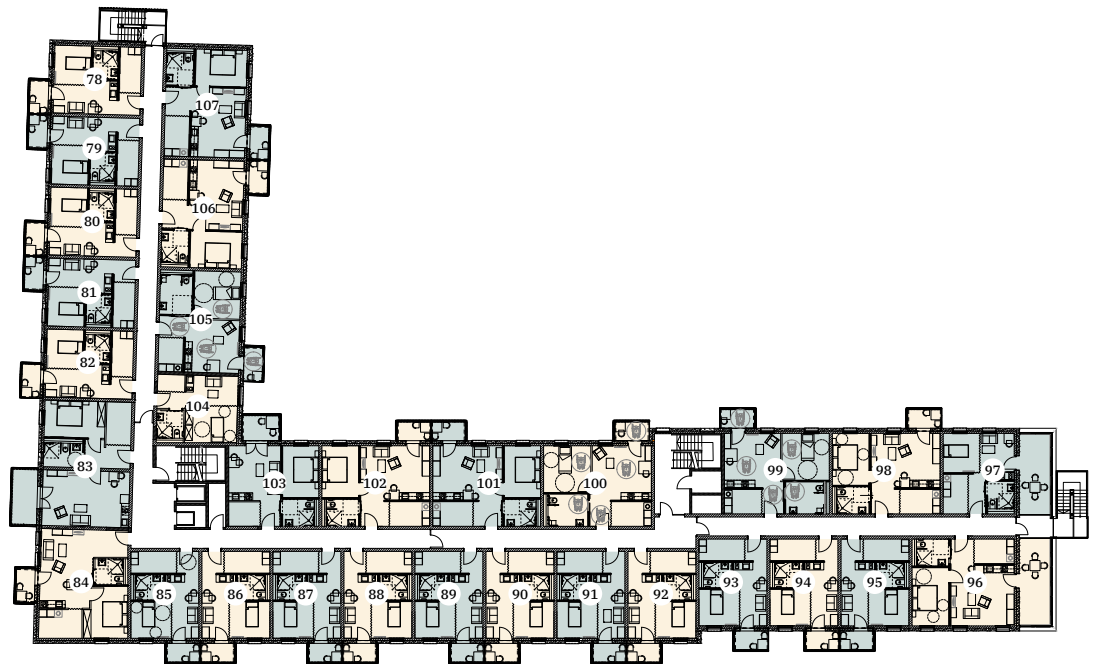


- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

## 2. Obergeschoss



## 3. Obergeschoss



# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>				
1	Apartment	41,25 qm	462,38 €	Verkauft
2	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
3	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
4	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
5	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
6	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
7	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
8	Apartment	41,25 qm	462,38 €	Verkauft
9	Apartment	40,21 qm	450,71 €	Verkauft
10	Apartment	43,50 qm	487,61 €	Verkauft
11	Apartment	42,68 qm	478,43 €	Verkauft
12	Apartment	42,68 qm	478,43 €	Verkauft

<b>1. Obergeschoss</b>				
13	Apartment	41,25 qm	462,38 €	Verkauft
14	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
15	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
16	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
17	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
18	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
19	Apartment	41,23 qm	462,18 €	Verkauft
20	Apartment	41,25 qm	462,38 €	Verkauft
21	Apartment	40,21 qm	450,71 €	Verkauft
22	Apartment	43,50 qm	487,61 €	Verkauft
23	Apartment	42,68 qm	478,43 €	Verkauft
24	Apartment	42,68 qm	478,43 €	Verkauft
25	Wohnung	73,11 qm	819,49 €	Verkauft
<b>26</b>	<b>Wohnung</b>	<b>75,20 qm</b>	<b>842,96 €</b>	<b>252.887 €</b>
27	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
28	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
29	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
30	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
31	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
32	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
33	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
34	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
35	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
36	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
37	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
38	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
39	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
40	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
41	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
42	Wohnung	68,62 qm	769,18 €	Verkauft
43	Wohnung	70,08 qm	785,56 €	Verkauft
44	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
45	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
46	Wohnung	62,25 qm	697,82 €	Verkauft

<b>2. Obergeschoss</b>				
47	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
48	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
49	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
50	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
51	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
52	Wohnung	83,15 qm	932,05 €	Verkauft
53	Wohnung	75,20 qm	842,96 €	Verkauft

<b>2. Obergeschoss</b>				
54	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
55	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
56	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
57	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
58	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
59	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
60	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
61	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
62	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
63	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
64	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
65	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
66	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
67	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
68	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
69	Wohnung	68,62 qm	769,18 €	Verkauft
70	Wohnung	70,08 qm	785,56 €	Verkauft
71	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
72	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
73	Wohnung	62,25 qm	697,82 €	Verkauft
74	Wohnung	50,27 qm	563,54 €	Verkauft
75	Wohnung	66,92 qm	750,09 €	Verkauft
76	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
77	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft

<b>Dachgeschoss</b>				
78	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
79	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
80	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
81	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
82	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
83	Wohnung	83,15 qm	932,05 €	Verkauft
84	Wohnung	75,20 qm	842,96 €	Verkauft
85	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
86	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
87	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
88	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
89	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
90	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
91	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
92	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
93	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
94	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
95	Wohnung	53,88 qm	603,94 €	Verkauft
96	Wohnung	74,60 qm	836,21 €	Verkauft
97	Wohnung	55,76 qm	625,19 €	Verkauft
98	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
99	Wohnung	68,62 qm	769,18 €	Verkauft
100	Wohnung	70,08 qm	785,56 €	Verkauft
101	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
102	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
103	Wohnung	62,25 qm	697,82 €	Verkauft
104	Wohnung	50,27 qm	563,54 €	Verkauft
105	Wohnung	66,92 qm	750,09 €	Verkauft
106	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft
107	Wohnung	70,25 qm	787,45 €	Verkauft