CARESTONE

Seniorenwohnheim in Springe

Faktenblatt

Seniorenwohnen am Deister – Investition im Grünen vor den Toren Hannovers

Die Immobilie im Überblick

Moderne Pflegeimmobilie direkt am Waldrand: In Springe entsteht ein Neubau, der altersgerechten Wohn- und Aufenthaltsraum attraktiv unter einem Dach vereint.

Das Neubauprojekt umfasst 56 betreute Wohnungen, 4 Mitarbeiterapartments und 18 Plätze in der integrierten Tagespflege: Ein synergistisches Konzept für ein sicheres und komfortables Leben im Alter. Jede Wohneinheit ist barrierefrei gestaltet und verfügt über ein eigenes, seniorengerechtes Bad sowie einen Balkon oder eine Terrasse.

Architektonisch überzeugt das Ensemble durch zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Sie fügt sich harmonisch in die ruhige Umgebung am Waldrand ein. Durch die Lage am Deister profitieren Bewohnerinnen und Bewohner von einem hohen Freizeit- und Naherholungswert bei gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung: Die B 217 und die S-Bahn sichern eine Direktverbindung nach Hannover in rund 30 Minuten. Das Gebäude erfüllt den energieeffizienten KfW 40 NH Standard und trägt das QNG Qualitätssiegel, was eine langfristig nachhaltige und wirtschaftliche Bewirtschaftung unterstützt. Investorinnen und Investoren profitieren zusätzlich von steuerlichen Vorteilen: Die Anschaffungskosten sind nach § 7 Abs. 5a EStG mit 5 % degressiv abschreibbar, zudem ist eine 20 % Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG möglich.

Betreiber ist die Medi Terra Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH, ein erfahrener Pflegeanbieter mit einem Betreiber-Cluster in Niedersachsen. Ein 25 jähriger Mietvertrag sorgt für planbare Einnahmen und Investitionssicherheit. Ein bevorzugtes Belegungsrecht in der Einrichtung in Springe bietet Eigentümerinnen und Eigentümern darüber hinaus einen zusätzlichen Mehrwert. Mit ihrer Kombination aus nachhaltiger Bauqualität, verlässlichem Betreiber, attraktiver Lage und durch die demografische Entwicklung stetig wachsender Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum bietet die neue Einrichtung in Springe eine krisenfeste und zukunftsorientierte Kapitalanlage.

Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ***Klimafreundlicher Neubau (KFWG-Q+)***
- ***Bis zu 150.000 € Darlehen***
  durch den KfW-Förderkredit 298
- ***Maximaler Steuervorteil***
  durch Doppel-AfA: Degressiv + 7b
- ***medi terra als erfahrener Betreiber***
  mit einem Vorbelegungsrecht in allen Einrichtungen

Objekt

Lage	Eldagsener Straße 36a, 31832 Springe
Baubeginn	Juni 2026
Fertigstellung	vsl. Q4 2027
Objektbeschreibung	Neubau mit Souterrain, 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss / **Qualitätsstandard KFWG-Q+** / **KfW-gefördert** / Energieeffizienzhaus 40 NH
Anzahl der Wohneinheiten	60 Einheiten (56 betreute Wohnungen, 4 Mitarbeiterwohnungen und eine Tagespflege)
Wohnungsgrößen	40,07 m²–70,43 m² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	medi terra Gesellschaft für soziale Einrichtungen gGmbH, Hilde-Schneider-Allee 6, 30173 Hannover
Patronat	bis zu 6 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre
Übergabe an Betreiber	vsl. Q4 2027

Kaufangebot

Kaufangebot	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	CF Immobilien GmbH Gesundheitscampus-Süd 29, 44801 Bochum
Kaufpreise	220.100 €–385.142 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 1,5 % Notar- und Vollzugskosten

Baubegleitende Immobilienprüfung für Großprojekte durch die DEKRA

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,1 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsl. Q1 2028
Pre-Opening	4 Monate
Indexierung	ab dem 7. Jahr 60 %, Basisjahr 2020 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: 2,00 €/qm p.a.
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	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.*²
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Wohnung des Seniorenwohnheims in Springe sowie deren nächsten Familienangehörigen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 07. September 2026

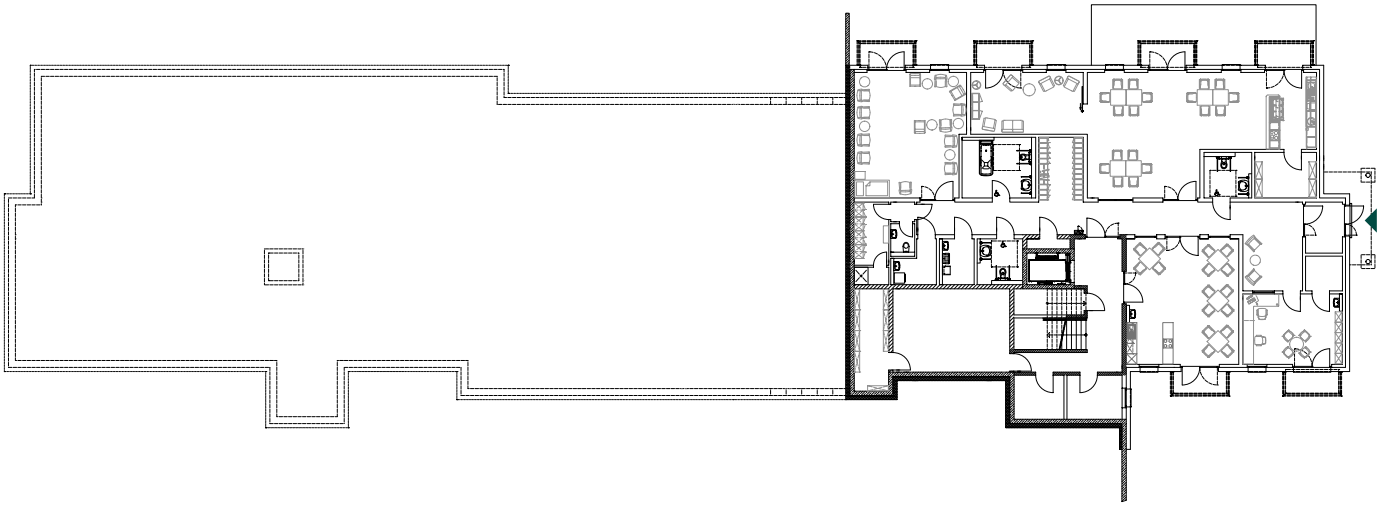
*¹ Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. 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.

*² Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

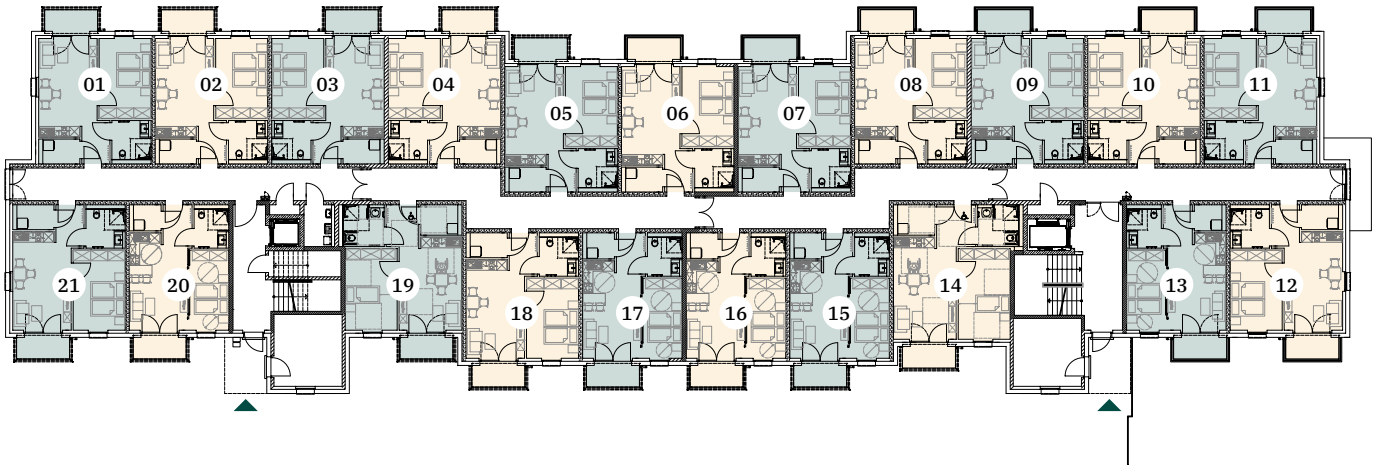
Etagengrundrisse

Sondereigentum
Gemeinschaftsfläche

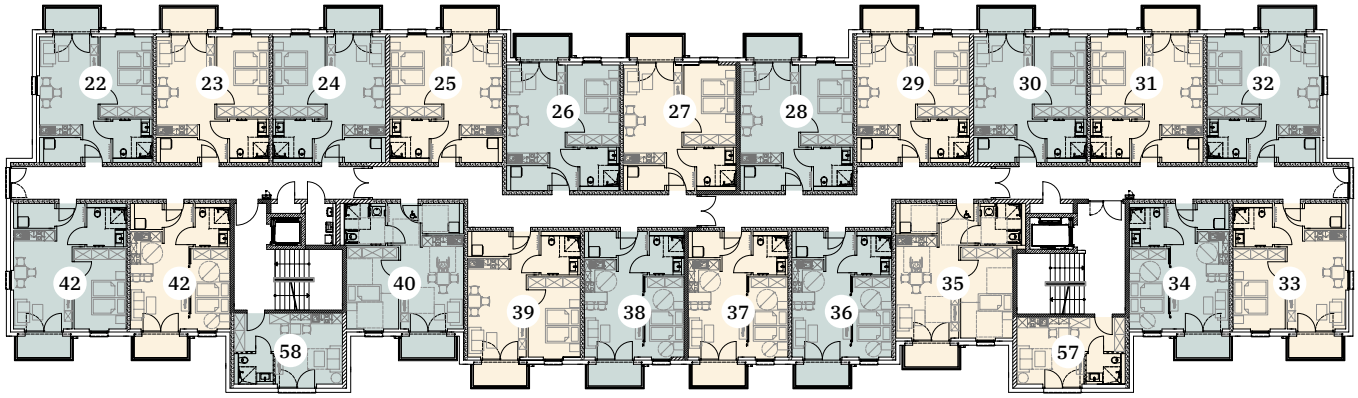
Souterrain



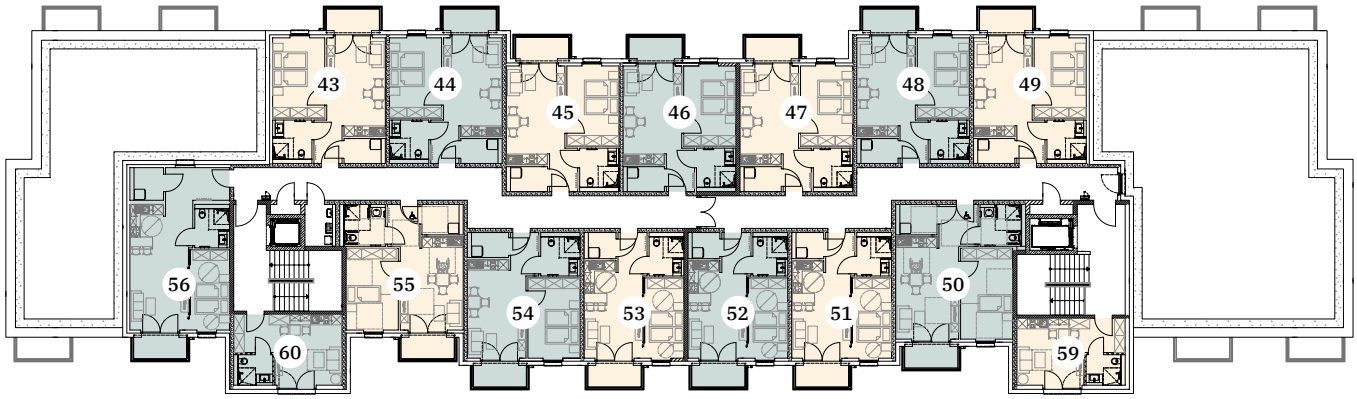
Erdgeschoss



Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
2	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
3	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
4	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
5	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
6	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
7	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
8	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
9	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
10	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
11	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
12	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
13	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
14	Wohnung	70,43 m²	994,95 €	385.141,94 €
15	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
16	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
17	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
18	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
19	Wohnung	66,05 m²	933,07 €	361.188,39 €
20	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
21	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
Obergeschoss				
22	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
23	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
24	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
25	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
26	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
27	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
28	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
29	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
30	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Obergeschoss				
31	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
32	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
33	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
34	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
35	Wohnung	70,43 m²	994,95 €	385.141,94 €
36	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
37	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
38	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
39	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
40	Wohnung	66,05 m²	933,07 €	361.188,39 €
41	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
42	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
57	MA-Whg.	40,07 m²	568,59 €	220.099,35 €
58	MA-Whg.	41,50 m²	589,01 €	228.003,87 €
Staffelgeschoss				
43	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
44	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
45	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
46	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
47	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
48	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
49	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
50	Wohnung	70,43 m²	994,95 €	385.141,94 €
51	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
52	Wohnung	58,26 m²	823,33 €	318.708,39 €
53	Wohnung	58,26 m²	823,21 €	318.661,94 €
54	Wohnung	63,49 m²	897,19 €	347.299,35 €
55	Wohnung	66,05 m²	933,07 €	361.188,39 €
56	Wohnung	69,39 m²	982,19 €	380.202,58 €
59	MA-Whg.	40,07 m²	568,59 €	220.099,35 €
60	MA-Whg.	41,50 m²	588,80 €	227.922,58 €