

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.¹

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.

Quelle¹: <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 6 % degressiven AfA aus dem Entwurf des Wachstumschancengesetz



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

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

Betrieb

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

Kaufangebot

Kaufangebot	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Partners Gunzenhausen GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	265.166 €–389.624 € pro Wohneinheit
KfW-Förderung	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
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 2,8 % und 3,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsI. 01.06.2026
Pre-Opening	9 Monate, hiervon trägt 2 Monate der Endkunde und 7 Monate der Verkäufer
Indexierung	ab dem 4. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
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	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	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: 02. Februar 2024

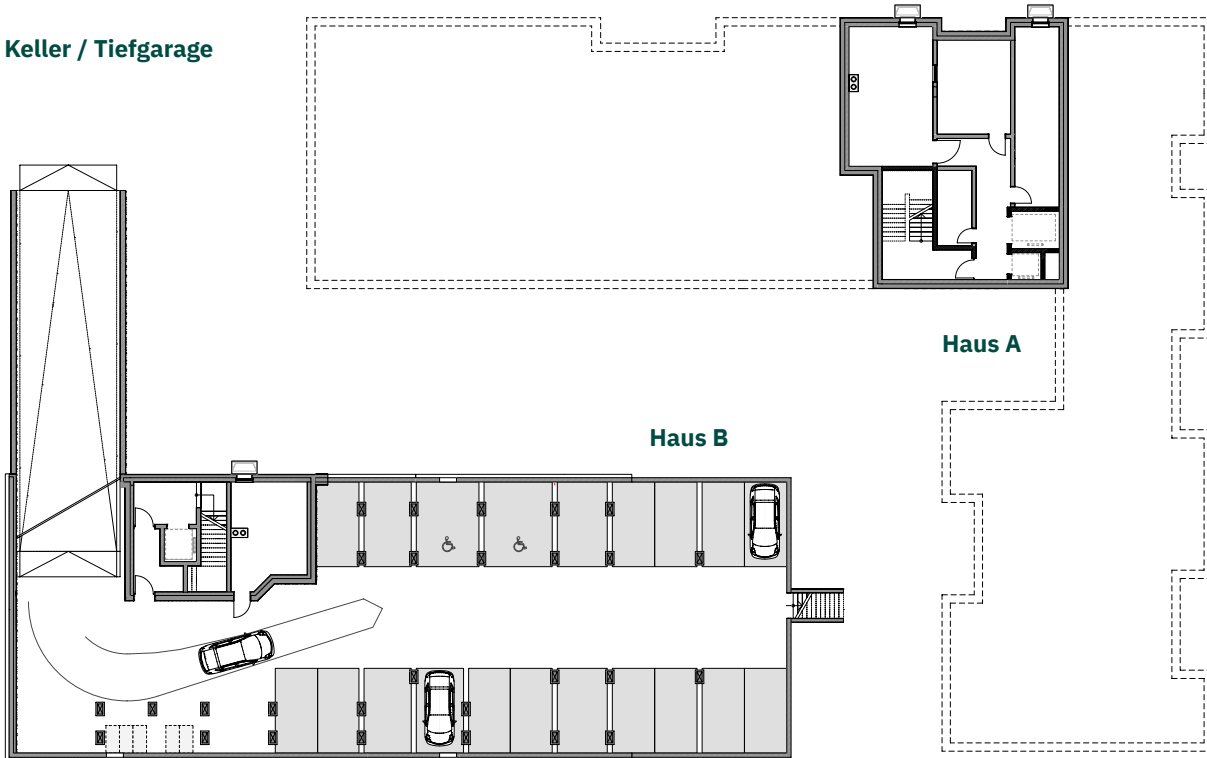
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner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

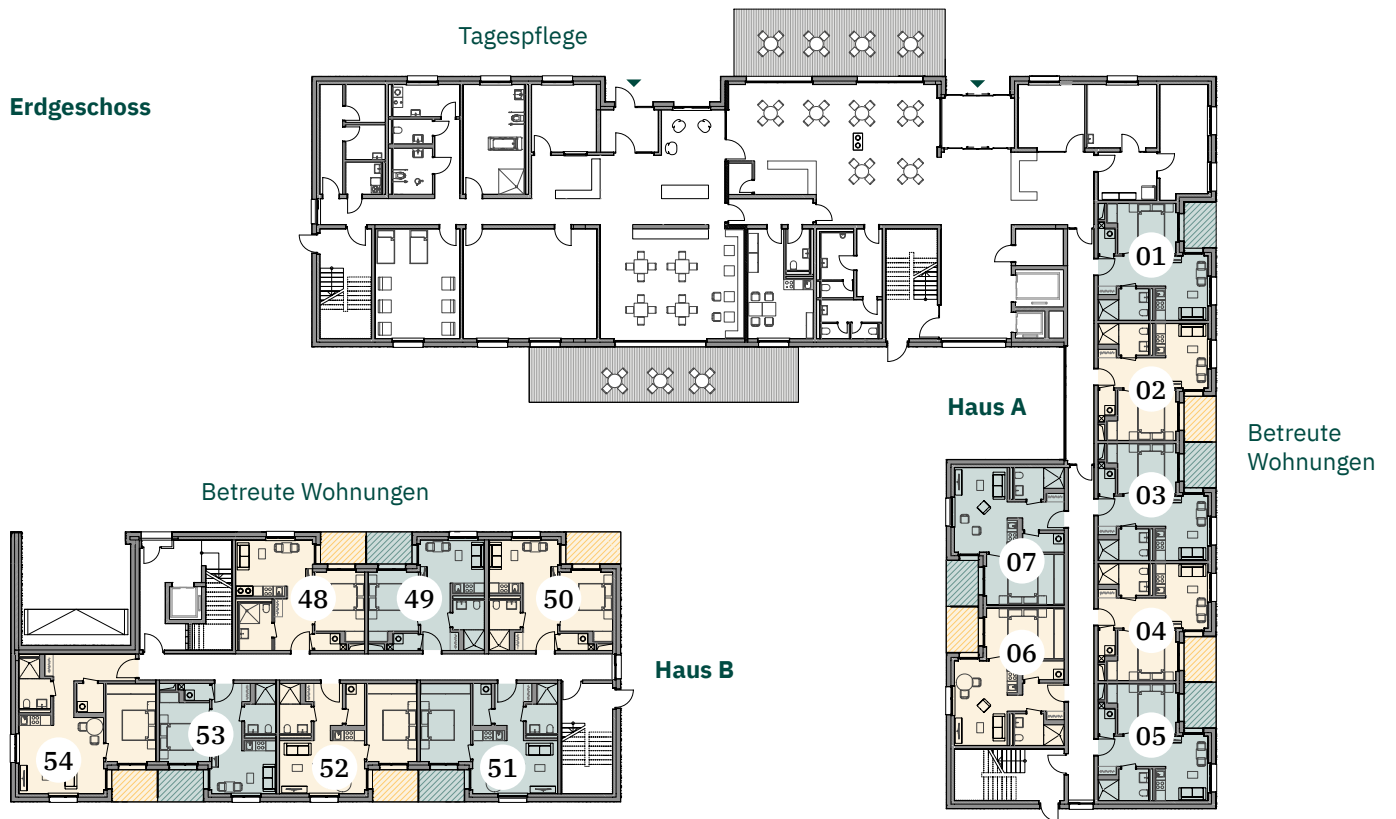


Etagengrundrisse

Keller / Tiefgarage



Erdgeschoss



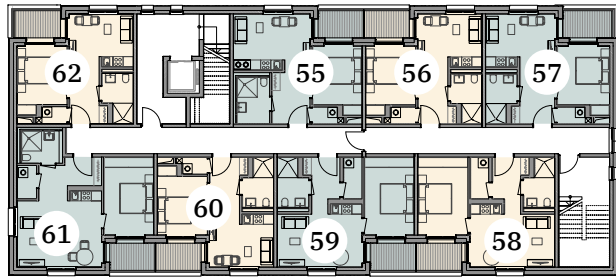
- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Sondernutzungsrecht

Ambulante Wohngruppen

1. Obergeschoss



Betreute Wohnungen



Haus B

Haus A

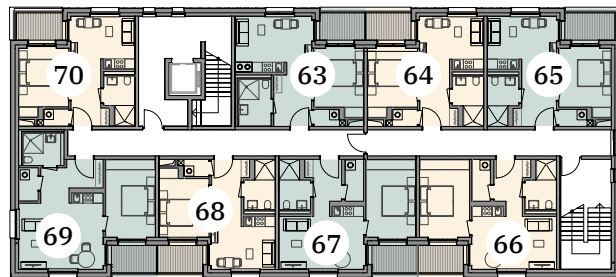
Betreute Wohnungen

Ambulante Wohngruppen

2. Obergeschoss



Betreute Wohnungen



Haus B

Haus A

Betreute Wohnungen

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Rendite
Haus A					
Erdgeschoss					
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 %
1. Obergeschoss					
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 %
2. Obergeschoss					
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
2. Obergeschoss					
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 %
Haus B					
Erdgeschoss					
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 %
1. Obergeschoss					
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 %
2. Obergeschoss					
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 %