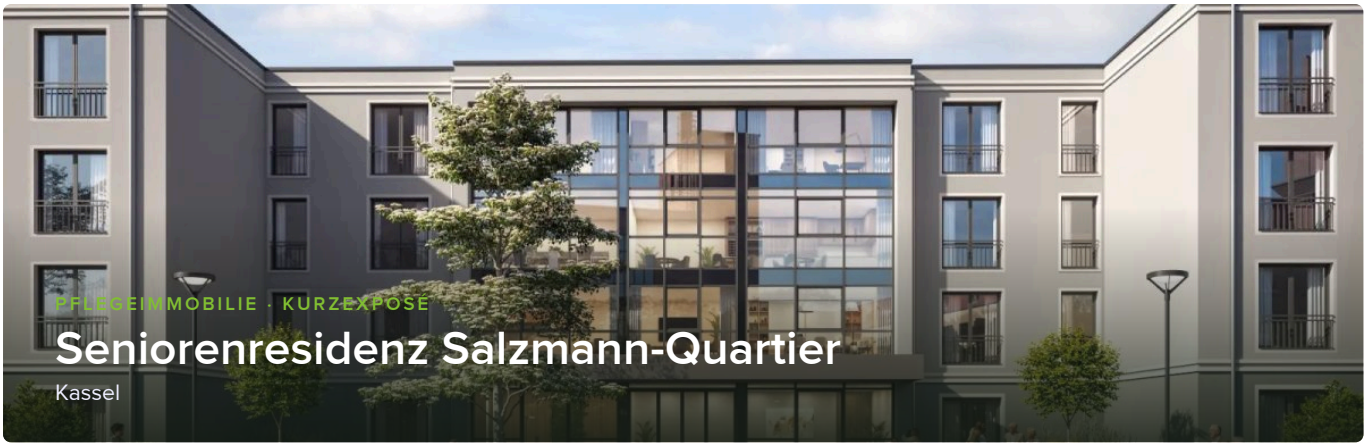


PFLEGEIMMOBILIE · KURZEXPOSÉ

Seniorenresidenz Salzmann-Quartier

Kassel

Auf dem historischen Salzmann-Areal in Kassel-Bettenhausen entsteht mit der Seniorenresidenz Salzmann Quartier ein moderner Neubau mit 163 vollstationären Pflegeappartements. Der viergeschossige Bau nach KfW-40-QNG-Standard verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der historischen Identität des Areals.

Die Ein-Zimmer-Appartements von rund 45 bis 59 m² sind barrierefrei ausgestattet, 64 davon vollständig rollstuhlgerecht; fünf verfügen über eine eigene Dachterrasse. Bodentiefe Fenster, ein hotelähnliches Foyer mit Empfang, ein Bewohner-Restaurant mit eigener Küche und Sonnenterrasse, eine Bibliothek mit Kaminzimmer, ein Friseursalon sowie ein Pflege- und Wellnessbad prägen das Haus. Begrünte Dachflächen, Photovoltaik und der Anschluss an das Fernwärmenetz sorgen für einen nachhaltigen Betrieb. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2027 geplant.

Betreiber der Einrichtung ist die compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH aus der compassio-Gruppe, einem bundesweit tätigen Premium-Pflegeträger mit mehr als 10.000 Mitarbeitern. Der Mietvertrag läuft über eine Festlaufzeit von 25 Jahren, der Mietbeginn erfolgt mit Übergabe des Objekts. Ein marktweit einzigartiger Mietausfallschutz sichert die Mieteinnahmen im Insolvenzfall des Betreibers über ein Treuhandkonto bis zu 1 Mio. € ab; ein zertifiziertes Vorbelegungsrecht sichert Erwerbern und ihren Angehörigen bevorzugten Zugang zu bundesweit mehr als 14.200 Pflegeplätzen.

Als klimafreundlicher Neubau im KfW-40-QNG-Standard qualifiziert sich das Objekt für das KfW-Förderprogramm 296; die Übernahme des Förderkredits zu 0,99 % Sollzins ist grundsätzlich möglich. Nach aktueller Rechtslage kann sich für Erwerber zudem die Aussicht auf eine degressive Abschreibung von fünf Prozent für Wohngebäude ergeben. So verbindet die Seniorenresidenz Salzmann Quartier nachhaltige Bauqualität mit langfristig planbaren Mieteinnahmen.

Objektdaten

Adresse	**Melsunger Straße 18, Kassel-Bettenhausen**
Kategorie	**Pflegeimmobilie**
Objekttyp	**Neubau**
Fertigstellung	**Sommer 2027**
Kaufpreise	**257.290,00 - 334.750,00 €**
Standort	**Kassel**
Bundesland	**Hessen**
Grunderwerbsteuer	**6,00 %**
Wohneinheiten	**163**
Rendite	**3,30 % ***
Quadratmeterpreis	**auf Anfrage**
Miete pro m²	**15,53 €**
Monatl. Mieteinnahmen	**708,00 - 920,00 €**

Pre-Opening	**3 Monate**
Mietvertrag	**25 Jahre**
Indexierung	**60 % der jährlichen Indexänderung**
KfW-Förderung	**ja**
KfW-Programm	**KfW-296 | KNN – Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment**
• Darlehen	**0,99 %**
• Tilgungszuschuss	**kein Tilgungszuschuss, Kredit bis 150.000 Euro je Wohneinheit**
Betreiber	**Compassio**
• Einrichtungen	**85**
• Pflegeplätze	**>8.000**
• Angestellte	**>8.100**
• Gründungsjahr	**2005**

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. * 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. Stand: 07.11.26