



SENIORENWOHNHEIM SPRINGE

Großraum Hannover



Mit dem Seniorenwohnheim Springe entsteht eine moderne, nachhaltig konzipierte Pflegeimmobilie am grünen Stadtrand der Region Hannover.

Das Neubauensemble vereint betreutes Wohnen, Mitarbeiterapartments und eine integrierte Tagespflege in einem wirtschaftlich wie konzeptionell durchdachten Gesamtkonzept. Die barrierefreien Wohneinheiten verfügen jeweils über ein seniorengerechtes Bad sowie Balkon oder Terrasse und bieten damit hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig effizienter Flächennutzung.

Das Gebäude wird in massiver Bauweise mit Souterrain, zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet. Der energetische Standard KfW 40 NH in Verbindung mit dem QNG-Siegel gewährleistet langfristig niedrige Betriebskosten und eröffnet Investoren den Zugang zu attraktiven Förderdarlehen und steuerlichen Vorteilen.

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. Der Baustart ist für das erste Quartal 2026 vorgesehen. 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.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt der langfristige 25-jährige Mietvertrag mit der medi terra gGmbH, einem etablierten Pflegebetreiber mit regionalem Cluster in Niedersachsen. Die Mietzahlungen erfolgen unabhängig von der tatsächlichen Belegung und sind vertraglich indexiert, was einen effektiven Inflationsschutz bietet.

In Kombination mit der demografisch stetig steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum stellt dieses Projekt eine krisenfeste, planbare und zukunftsorientierte Kapitalanlage dar.

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Adresse: | Eldagsener Straße 36, 31832 Springe |
| Kategorie: | Betr. Wohnen |
| Objekttyp: | Neubau |
| Fertigstellung: | 2027 |
| Kaufpreise: | 220.100,00 - 385.142,00 € |
| Standort: | Hannover |
| Bundesland: | Niedersachsen |
| Grunderwerbsteuer: | 5,00% |
| Wohneinheiten: | 60 |
| Rendite: | 3,10 % * |
| Quadratmeterpreis: | auf Anfrage |
| Miete pro m²: | 14,13 € |
| Monatl. Mieteinnahmen | 566,00 - 995,00 € |



| | |
|-------------------------|---|
| Pre-Opening: | 4 Monate |
| Mietvertrag: | 25 Jahre |
| Indexierung: | ab dem 5. Jahr 60 %, Basisjahr 2020 = 100 |
| KfW-Förderung: | ja |
| Betreiber: | medi terra gGmbH |
| • Einrichtungen: | 8 |
| • Pflegeplätze: | 800 |
| • Angestellte: | 700 |
| • Gründungsjahr: | 2017 |

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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 14.02.26