



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Pflegeheim Woltorf
Am Mehlenkamp 2-8
31224 Peine-Woltorf
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 08.10.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Investor:

Pflegeheim Woltorf

Liegenschaftsgesellschaft Am Mehlenkamp Woltorf mbH

Hilde-Schneider-Allee 6
30173 Hannover

Vermieter Wohnungen

Liegenschaftsgesellschaft Am Mehlenkamp Woltorf mbH

Hilde-Schneider-Allee 6
30173 Hannover

Standort:

Am Mehlenkamp 2-8 31224 Peine-Woltorf

Baubeginn circa

Mrz 27

Fertigstellung:

Sep 27

Konzept:

Bau von einem zweigeschossigen Seniorenwohngemeinschaftshaus in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 89 Modulen 65 Wohneinheiten. Bestehend aus 1-Raum-Wohneinheiten mit ca. 23 m², sowie 3 Gruppenräume im EG und 2 im OG. Es entstehen ebenfalls Dienstzimmer, Wäschelager, Spülraum und Abstellraum auf beiden Etagen. Alle Wohneinheiten sind mit einem modernen Bad, sowie einem Schrank ausgestattet. Das Obergeschoss verfügt über eine großzügige Dachterrasse, welche über eine Terrassentür im Obergeschoss erreichbar ist. Der massive Ziegelbau erfüllt die höchsten Energie- und Förderstandards nach KfW 40 mit QNG Zertifikat und garantiert so attraktive KfW Finanzierungs- und Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten bei niedrigsten Wartungs- und Sanierungskosten in der Zukunft.

Individuelle Standortgründe

Hier handelt es sich um eine Erweiterung eines Pflegeheims in 31224 Peine-Woltorf, einem Ortsteil östlich der Peiner Kernstadt. Die Straße befindet sich in einem eher ruhigen, überwiegend wohngeprägten Bereich. Die nächstgelegene Autobahn ist die A2. Die Anschlussstelle Peine liegt südlich der Stadt; sie ist mit dem Auto über die Straßenverbindungen Richtung Peine erreichbar. In Woltorf verkehren Busse, die den Ortsteil mit Peine und weiteren Orten verbinden. Der Bahnhof "Woltorf Peine" befindet sich 450 Meter vom Pflegeheim entfernt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich 3,5 km entfernt.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Pflegeheim Woltorf

Anzahl Wohnungseinheiten

65,00

Anzahl Gesamtmodule

89,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück		0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			22.500,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			2.500,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			6.193.510,00 €	69.590,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges (konventioneller Teil, Bettenaufzug, Terrassenerstellung inkl. Attika, Absturzsicherung)			388.600,00 €	
Abrissarbeiten			- €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			6.632.110,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust			4.449,18 €	
inklusive Beleuchtung innen / außen				
inklusive Bad, Badspiegel				
inklusive Schrank				

Dieses Angebot wurde auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen, sowie marktüblicher Richtwerte erstellt.

Finale Gutachten und technische Detailprüfungen (insbesondere Bodenbeschaffenheit etc.) können projektbedingte Anpassungen in der Eingabeplanung erforderlich machen.



Pflegeheim Woltorf

Finanzierung der Baumaßnahme

Liebschaftsgesellschaft Am Mehlenkamp Woltorf mbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			6.632.110,00 €
Eigenmittel	2%		132.110,00 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	98%	1,60%	6.500.000,00 €
Bankdarlehen	0%		
Summe			6.632.110,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	6.500.000,00 €	104.000,00 €	104.000,00 €
2. Jahr	6.500.000,00 €	104.000,00 €	295.176,47 €
3. Jahr	6.308.823,53 €	100.941,18 €	292.117,65 €
4. Jahr	6.117.647,06 €	97.882,35 €	289.058,82 €
5. Jahr	5.926.470,59 €	94.823,53 €	286.000,00 €
6. Jahr	5.735.294,12 €	91.764,71 €	282.941,18 €
7. Jahr	5.544.117,65 €	88.705,88 €	279.882,35 €
8. Jahr	5.352.941,18 €	85.647,06 €	276.823,53 €
9. Jahr	5.161.764,71 €	82.588,24 €	273.764,71 €
10. Jahr	4.970.588,24 €	79.529,41 €	270.705,88 €

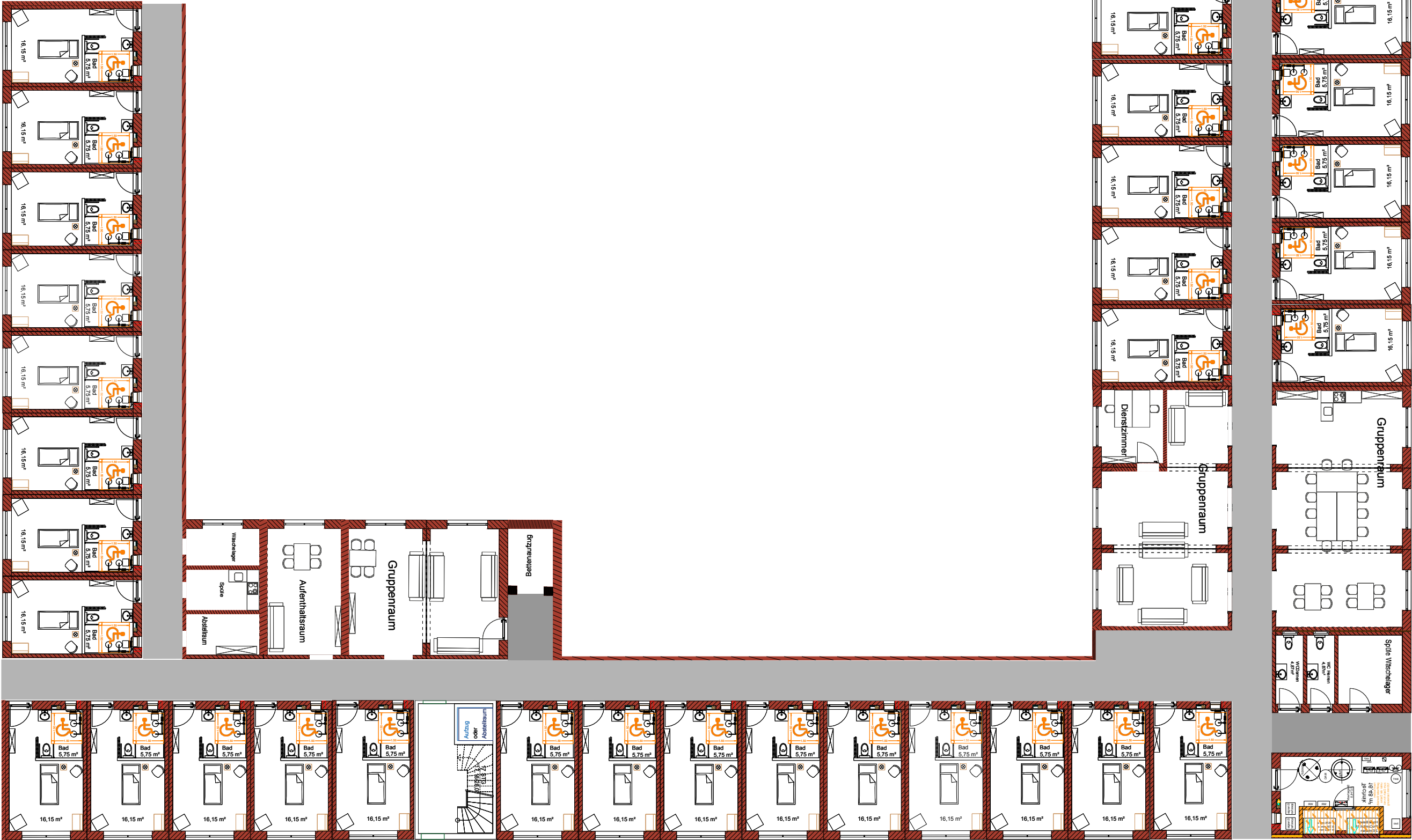
Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	- €	- €	- €
2. Jahr	- €	- €	- €
3. Jahr	- €	- €	- €
4. Jahr	- €	- €	- €
5. Jahr	- €	- €	- €
6. Jahr	- €	- €	- €
7. Jahr	- €	- €	- €
8. Jahr	- €	- €	- €
9. Jahr	- €	- €	- €
10. Jahr	- €	- €	- €



Erweiterung Pflegeheim Woltorf

Grundriß Erdgeschoß

38 Einzelzimmer

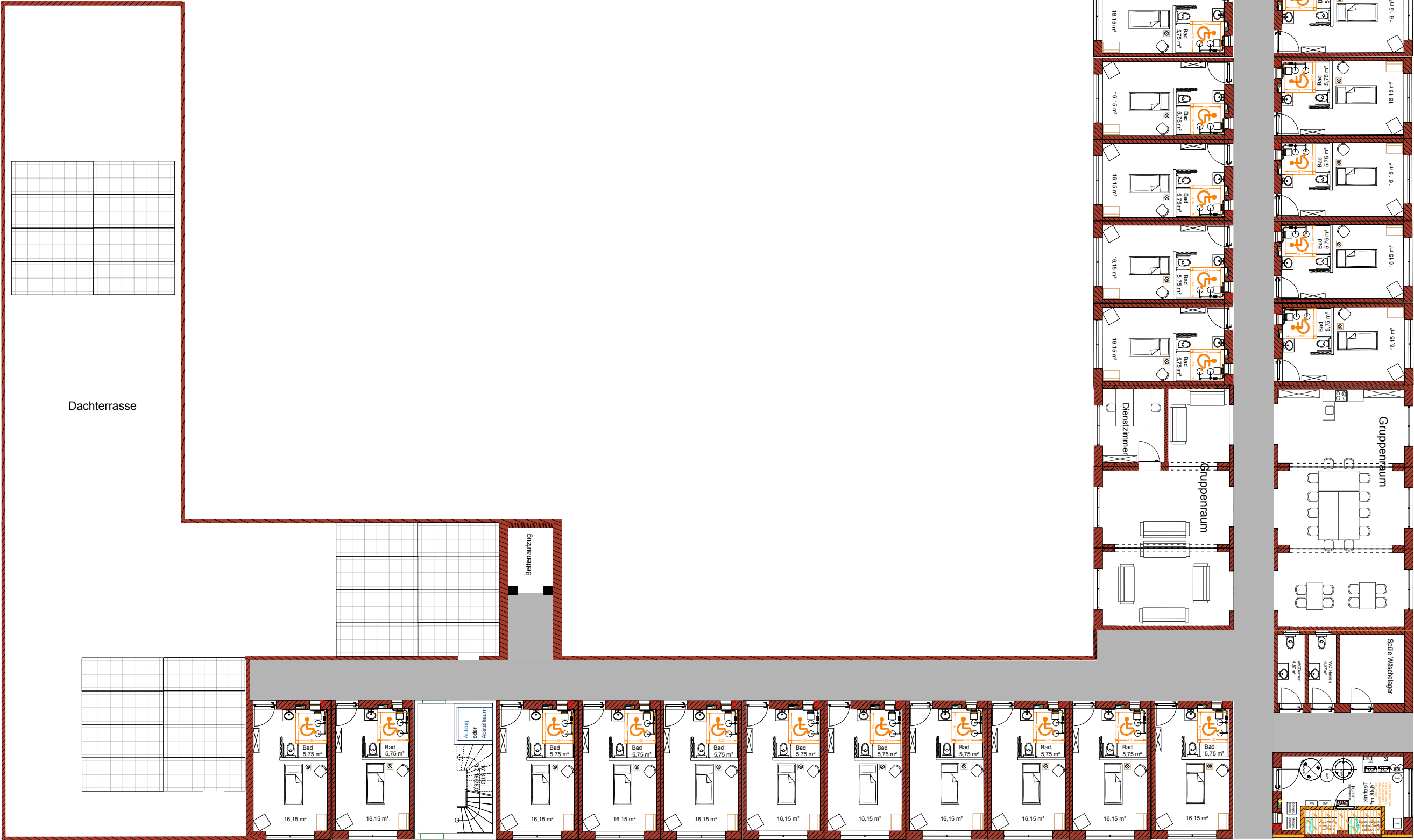


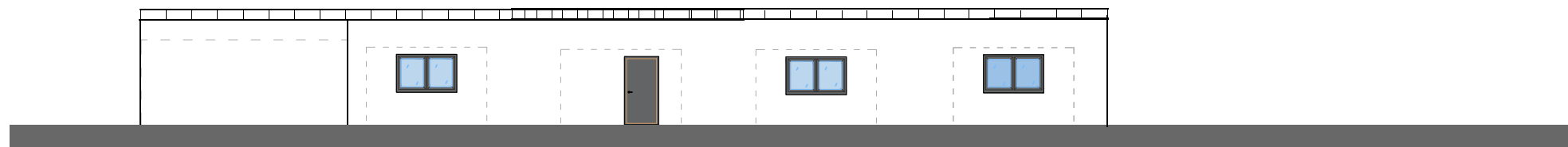
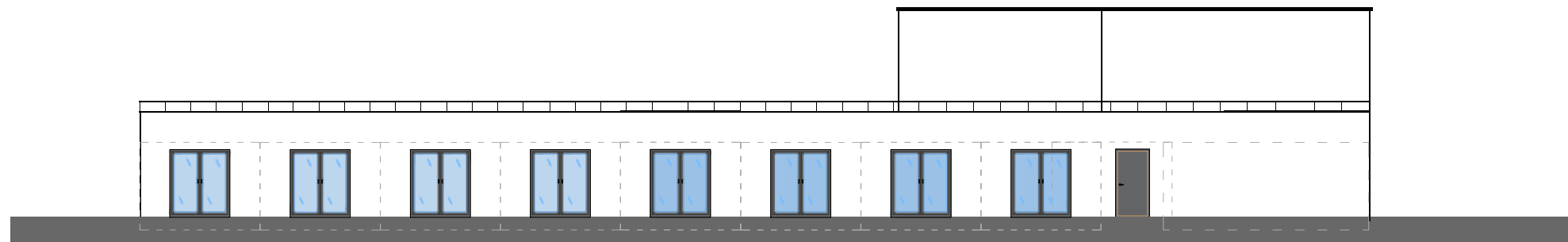
Erweiterung Pflegeheim Woltorf

Obergeschoß

Grundriß

27 Einzelzimmer





Pflegeheim Woltorf

Ansichten 1/200

Gebäude 1

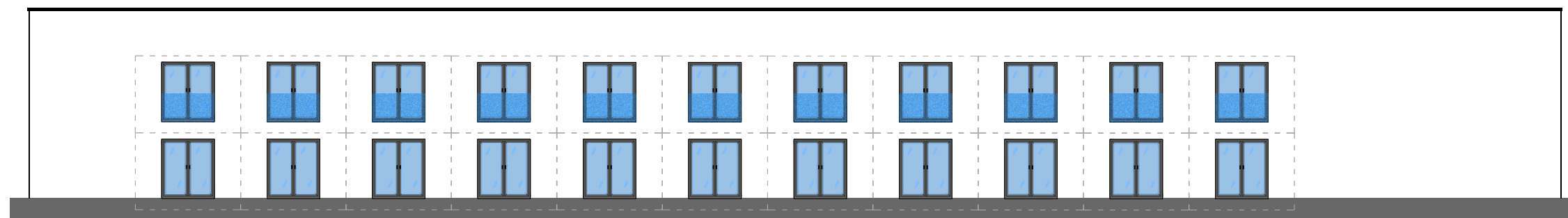
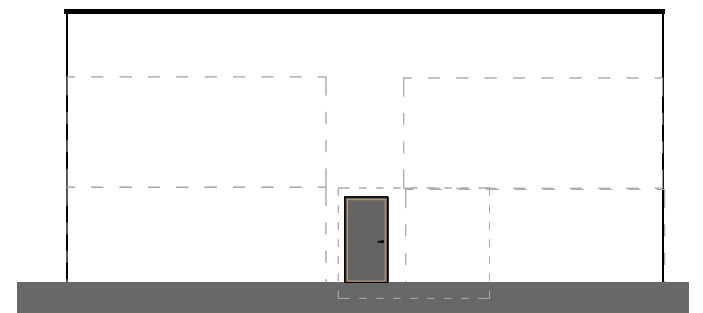
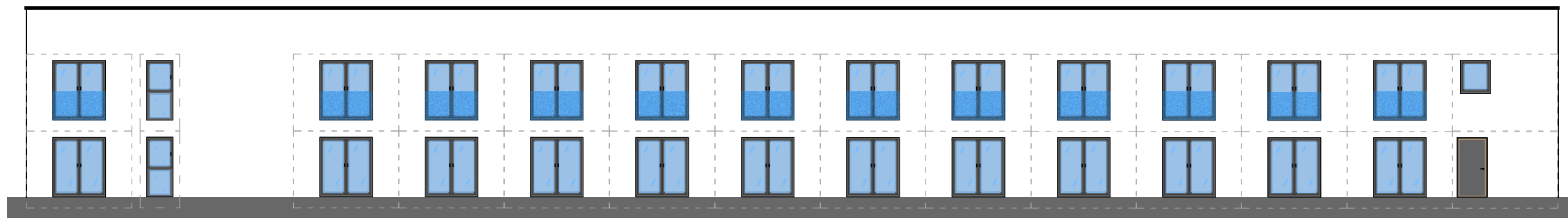




Pflegeheim Woltorf

Ansichten 1/200

Gebäude 2



Pflegeheim Woltorf

Ansichten 1/200

Gebäude 3

