



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

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

erstellt von Saskia Marquardt - 21.10.2026

Konzeptbeschreibung

Investor:

Pflegeheim Woltorf gesamt

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 162 Modulen 88 Wohneinheiten. Bestehend aus 1-Raum-Wohneinheiten mit ca. 23 m², sowie Gruppenräumen. Es entstehen ebenfalls Dienstzimmer, Wäschelager, Spülraum und Abstellraum auf beiden Etagen. Im Erdgeschoss entstehen Umkleiden, Lager, sowie der Speisesaal (unter Verwendung von Betonmodulen und eine Küche. Alle Wohneinheiten sind mit einem modernen Bad 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 gesamt

Anzahl Wohnungseinheiten

88,00

Anzahl Gesamtmodule

162,00

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			11.842.200,00 €	73.100,00 € pro Einheit
PV Anlage			- €	
Sonstiges (konventioneller Teil in Ziegel, Bettenaufzüge, Terrassenerstellung inkl. Attika, Absturzsicherung, Bodenplatten für Flur, Metallkonstruktionen Balkon OG und Fluchttreppen)			475.839,67 €	
Abrissarbeiten			- €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			12.368.039,67 €	

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 und in den Kosten erforderlich machen.

Die Wärmeversorgung ist abhängig von der Enev Berechnung; dadurch könnte womöglich noch ein weiteres Technikraummodul notwendig sein.
(aktuell sind 4 Stück geplant)

Bitte beachten Sie, dass in Ihrem Vorschlag die Technikräume vergessen wurden und daher nun 4 1-Bett-Zimmer weniger entstehen als gedacht.

Der "Verwaltungsteil" ist im Bestand und nicht im Angebotspreis enthalten.

Die Module für die Küche und den Speisesaal kommen mit entsprechenden Anschlüssen von uns; Innenausbau inkl. Einrichtung bauseits.



Pflegeheim Woltorf gesamt

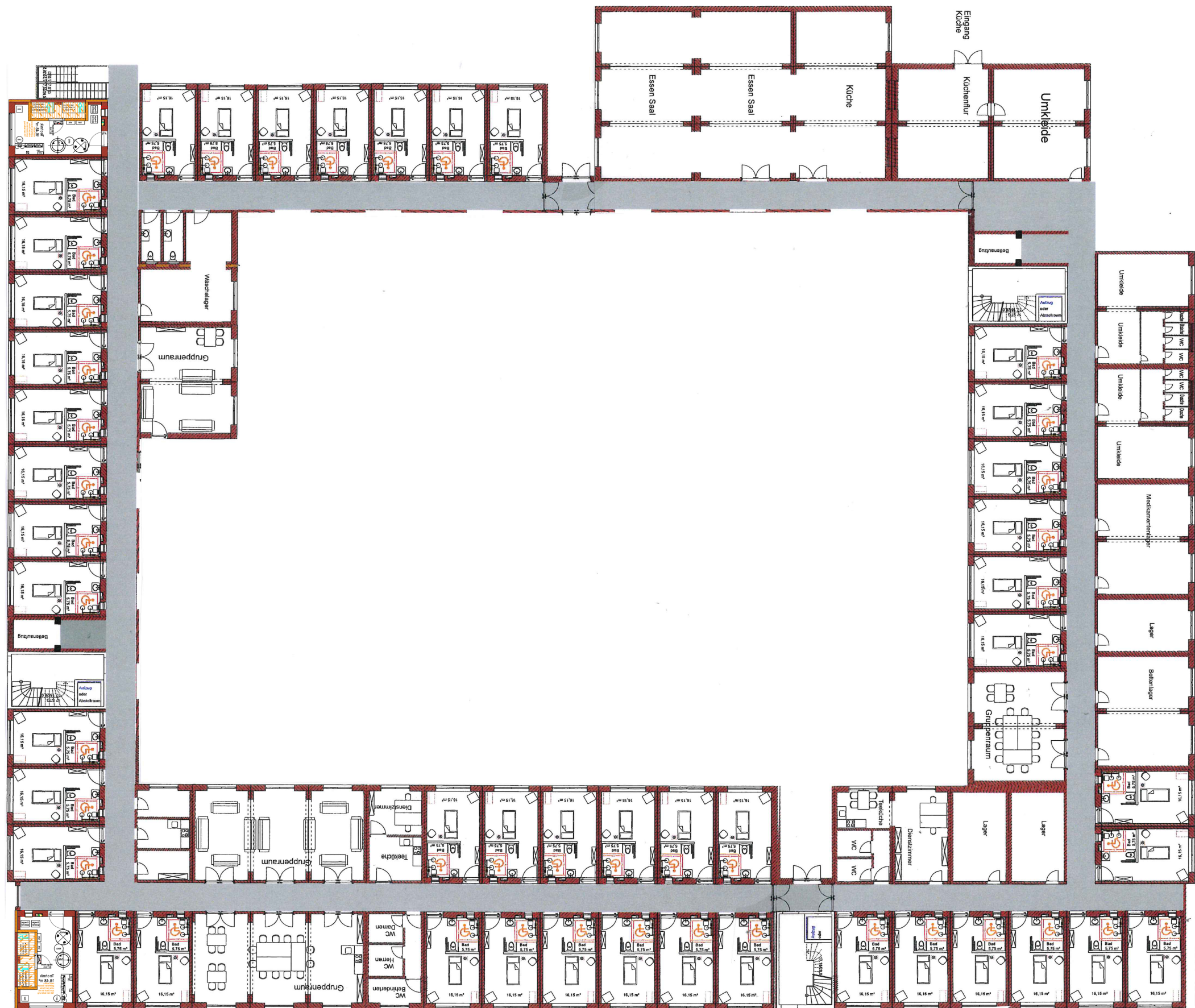
Finanzierung der Baumaßnahme

Liebschaftsgesellschaft Am Mehlenkamp Woltorf mbH

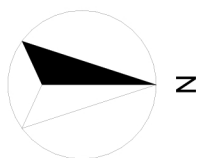
Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			12.368.039,67 €
Eigenmittel	29%		3.568.039,67 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	71%	1,60%	8.800.000,00 €
Bankdarlehen	0%		
Summe			12.368.039,67 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	8.800.000,00 €	140.800,00 €	140.800,00 €
2. Jahr	8.800.000,00 €	140.800,00 €	399.623,53 €
3. Jahr	8.541.176,47 €	136.658,82 €	395.482,35 €
4. Jahr	8.282.352,94 €	132.517,65 €	391.341,18 €
5. Jahr	8.023.529,41 €	128.376,47 €	387.200,00 €
6. Jahr	7.764.705,88 €	124.235,29 €	383.058,82 €
7. Jahr	7.505.882,35 €	120.094,12 €	378.917,65 €
8. Jahr	7.247.058,82 €	115.952,94 €	374.776,47 €
9. Jahr	6.988.235,29 €	111.811,76 €	370.635,29 €
10. Jahr	6.729.411,76 €	107.670,59 €	366.494,12 €

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	- €	- €	- €



Grundriss EG
46 1-Bett-Zimmer



Grundriss OG
42 1-Bett-Zimmer