

Pressemitteilung

Pecuria startet Vertrieb von 96 Service-Wohneinheiten im Industriedenkmal Salzmann in Kassel-Bettenhausen

- **Denkmalgerechte Sanierung der ehemaligen Fabrik und Entwicklung eines Wohnquartiers gehen Hand in Hand**
- **96 Service-Wohneinheiten stehen zum Verkauf**
- **Einheiten von ca. 33 bis 66 Quadratmetern, Kaufpreise von 259.660 Euro bis 482.640 Euro**
- **Attraktive Zins- und Abschreibungsoptionen für Käufer über KfW-Darlehen, degressive AfA und Denkmal-AfA**
- **Mindestens 25 Jahre Pachtvertragslaufzeit, Pächter ist compassio**
- **Innovativer Produktgedanke – mehr Anlegersicherheit durch Sicherheit gegen Mietausfall und vorrangiges Belegungsrecht**
- **Standort und Immobilie von TÜV SÜD und SozialGestaltung geprüft**

Hannover/Kassel-Bettenhausen, 31. Oktober 2025. Pecuria, ein Spezialist für den Einzelvertrieb von nachhaltigen Pflegeappartements, startet nun den Vertrieb von 96 Service-Wohneinheiten im Industriedenkmal Salzmann in Kassel-Bettenhausen. Dieses befindet sich an der Sandershäuser Straße 34 in 34123 Kassel (Hessen), die direkt in die Leipziger Straße mündet. Sie verbindet den Stadtbezirk Bettenhausen auf kurzem Weg mit dem Stadtzentrum.

Die Wohneinheiten sind grundbuchrechtlich bereits aufgeteilt und wurden aus dem Portfolio des für die Sanierung und die bauliche Erweiterung des Areals verantwortlichen Projektentwicklers Cureus für den Vertrieb übernommen. Sie liegen im Südflügel des ehemaligen Fabrikgebäudes und werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes für das Gesamtensemble hergerichtet, sobald der Vertrieb aller Einheiten abgeschlossen werden konnte.

„Nach der kürzlichen Vertriebsankündigung für dieses ganz besondere Projekt, können wir jetzt auch den Startschuss zum Verkauf der 96 Service-Wohnungen geben“, sagt Pascal Kleine, Geschäftsführer der Pecuria. Er erläutert: „Ab sofort können Kaufinteressenten unser Exposé einsehen, sich durch unser Team beraten lassen und Einheiten verbindlich zum Kauf reservieren. Auch mit den Vertriebsvorbereitungen für die Pflegeappartements im geplanten Neubau auf dem Areal sind wir bereits in den letzten Zügen, dieser wird ebenfalls in Kürze folgen. Bei beiden Angeboten gelten für unsere Kunden dann selbstverständlich die am Markt einzigartigen Pecuria-Vorteile des vorrangigen Belegungsrechts für einen Pflegeplatz und der zertifizierten Mietsicherheit.“

>> Zum Exposé Service-Wohnen im Industriedenkmal Salzmann

<https://www.pecuria.de/pflegeimmobilien/seniorenwohnen-salzmänn-quartier-kassel/>

Interessierte Kapitalanleger können sich unter info@pecuria.de sowie unter Telefon 0511-400 80 99 0 melden.

Über die Appartements des Service-Wohnens im Industriedenkmal Salzmann in Bettenhausen

Die Lage nahe dem rund 3,7 Kilometer entfernten Stadtzentrum Kassels zeichnet das Salzmann-Areal aus. Auf dem weitläufigen Gelände liegen die Service-Wohneinheiten im alten Fabrikgebäude, das sich nördlich entlang der Sandershäuser Straße erstreckt. Hier im nach Süden ausgerichteten Gebäudeflügel werden die 96 Einheiten für seniorenrechtliches Service-Wohnen ausgebaut, sobald der Vertrieb aller Einheiten abgeschlossen werden konnte. Sie erstrecken sich dann anschließend über insgesamt rd. 8.630 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche auf fünf Etagen. Der Gebäude- und Etagenzugang für die Appartements des Service-Wohnens ist barrierefrei und mit Aufzügen geplant. Im Unterganzer des Fabrikgebäudes sind zudem Stellplätze für Kraftfahrzeuge, teils behindertengerecht und mit Vorrichtungen für E-Mobilität, und für Fahrräder vorgesehen.

Die einzelnen Appartements sind mit ein oder zwei Zimmern zum Wohnen und Schlafen sowie mit Kochgelegenheit, barrierefreiem Duschbad, Flur, Balkon oder Terrasse und Abstellraum in Größen zwischen ca.33 und 66 Quadratmetern geplant. compassio wird als erfahrener Betreiber die Vermietung der Wohnungen und die Betreuung der Bewohner nach Baufertigstellung übernehmen. Hierzu wurde ein über 25 Jahre laufender Mietvertrag mit Indexierung und Verlängerungsoptionen geschlossen.

Die Kaufpreise inkl. Gemeinschaftsflächen liegen zwischen 254.660 Euro bis 482.640 Euro zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten. Käufer profitieren bei diesem Sanierungsobjekt nicht nur von den fünf Jahren Gewährleistungszeit, sondern auch von Abschreibungsmöglichkeiten durch die Denkmal-AfA von anfänglich neun Prozent und die degressive AfA von anfänglich fünf Prozent sowie die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln zu vergünstigten Zinssätzen und Tilgungszuschüssen in Höhen von 45.000,00 Euro je Einheit im Rahmen der Finanzierung.

Die Sanierung des Bestandsgebäudes erfolgt nach den besonderen energetischen Standards des KfW-Programms 55-EE. So werden neue Fenster mit hohem Dämmgrad eingebaut, Fassaden teilweise innenliegend gedämmt und es werden weitere Maßnahmen zur Emissionsreduzierung installiert. Die Beheizung soll über das städtische Fernwärmenetz erfolgen. Damit wird das ehemalige Fabrikgebäude zukunftsfähig klimafreundlich hergerichtet.

Die denkmalgerechte Aufarbeitung und Erhaltung des Fabrikgebäudes umfasst neben den typischen Klinkerfassaden, den großzügigen Fensterflächen an den Fassaden und den architekturhistorisch wertvollen Oberlichtsälen, die entgegen früheren Planungen nun als Kalträume in Gänze erhalten bleiben, auch die speziellen Dächer selbst sowie den traditionsreichen und für das Areal markanten Werbeschriftzug „Salzmann & Comp.“ an der westlichen Giebelseite.

Die im Stil eines Parks gestalteten Außenanlagen stehen allen Bewohnern des künftigen Wohnarrées Industriedenkmal Salzmann zur Aktivität, zum Aufenthalt und zum gemeinsamen Miteinander zur Verfügung. Sie laden mit grünen Spazierwegen und Ruhebänken zum Verweilen ein.

Das Stadtzentrum mit Hauptbahnhof und der Altstadt an der Fulda mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie mit vielen öffentlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen als auch Kirchen ist nicht weit vom Industriedenkmal Salzmann entfernt. An der nahen Fulda liegen auch der Stadtpark Karlsau, das Auebad Kassel, das Buga-Gelände und das Auestadion Kassel. Ferner stehen

in der Umgebung des neu entstehenden Wohncarrées Straßenbahn- und Bushaltestellen zur Verfügung, die regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt sowie in das grüne Umland sicherstellen.

Vorteile eines Service-Wohnappartements als Kapitalanlage

Der Kauf eines Service-Wohn-Appartements gleicht dem Kauf einer Eigentumswohnung, nur dass auf die spätere Nutzung durch den Erwerber kein Anspruch besteht. Dies wird allerdings durch das in das Pecuria-Angebot integrierte vorrangige Belegungsrecht wieder ausgeglichen. Käufer von Pecuria-Appartements wählen aus über 160 Senioren-Einrichtungen mit mehr als 13.100 Pflegeplätzen und über 1.100 Einheiten für Seniorenwohnen in Deutschland den Ort, der in ihr Leben passt. Denn jedem Erwerber eines Pecuria-Appartements steht ein einzigartiges Vorbelegungsrecht per Zertifikat zu. Es greift exklusiv für ihn und seinen nahen Angehörigenkreis nach §15 AO und ermöglicht die vorrangige Berücksichtigung bei der Pflegeplatzvergabe in einer der Partnerresidenzen.

Die Appartements haben gegenüber der klassischen Eigentumswohnung auch eine Vielzahl an Vorteilen: Die Mieteinnahmen sind durch langfristige Generalmietverträge mit solventen Betreiberpartnern über viele Jahre planbar und sicher. Sollte doch ein Betreiber in die Insolvenz geraten, springt das Miettreuhandkonto der Pecuria ein und zahlt dem Eigentümer die Mieten bis zu einem Anschlusspachtvertrag weiter.

Auch der Verwaltungsaufwand bleibt für den einzelnen Eigentümer des Appartements aus, da die zwischengeschaltete Verwaltung die Koordination mit dem Betreiber übernimmt. Dieser verantwortet wiederum die Vermietung der einzelnen Appartements, die monatlichen Mieteinnahmen sind dadurch auch unabhängig von der tatsächlichen Belegung des Appartements gesichert. Aufwendungen für Neuvermietung, Kleinreparaturen oder Renovierungen betreffen den Kapitalanleger in der Regel aufgrund entsprechend ausgestalteter Pachtverträge mit dem Betreiber ebenfalls nicht.

Innovativer Produktgedanke – Pecuria-Vorteile für mehr Anlegersicherheit

Pflegeplatz dank Belegungsvorrang

Käufer von Pecuria-Appartements wählen aus über 160 Senioren-Einrichtungen mit mehr als 13.100 Pflegeplätzen und über 1.100 Einheiten für Betreutes Wohnen in Deutschland den Ort, der in ihr Leben passt. Denn jedem Erwerber eines Pecuria-Appartements steht ein einzigartiges Vorbelegungsrecht per Zertifikat zu. Es greift exklusiv für ihn und seinen nahen Angehörigenkreis nach §15 AO und ermöglicht die vorrangige Berücksichtigung bei der Pflegeplatzvergabe in einer der Partnerresidenzen.

Ertragssicherheit in herausfordernden Zeiten

Pecuria weiß um die Stärke ihrer Standorte, denn sie werden intensiv geprüft. Daher glaub das Team auch in herausfordernden Zeiten an ihre Beständigkeit und belegt dies mit einer im Markt einzigartigen Sicherheit gegen Mietausfall, in welche alle Gesellschafter der Pecuria eingezahlt haben. Sollte es doch einmal zu insolvenzbedingten Mietausfällen kommen, profitieren alle Käufer automatisch von einem Mehr an Sicherheit für ihre Anlage. Denn ein Miettreuhandkonto übernimmt in solch einem Fall die Mietzahlung an den Eigentümer als Überbrückung bis zu einem Anschlusspachtvertrag.

Hohe Standortqualität technisch, ökonomisch und sozial unabhängig bestätigt

Maximale Transparenz bietet Pecuria ihren Kunden in Bezug auf die technische Qualität der Vertriebsstandorte sowie mit Blick auf ihre ökonomische und soziale Tragfähigkeit. Standortindividuelle Analysen und Bewertungen durch den TÜV SÜD sowie durch die SozialGestaltung liefern den Käufern von Appartements umfangreiche Detailinformationen unabhängiger Fachleute zum jeweiligen Anlageobjekt und bieten damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für eine attraktive Investition.

Hochwertiger Baustandard – extern bestätigt durch den TÜV SÜD

Die von Pecuria angebotenen Immobilien sind neu gebaut oder werden neu erstellt und erfüllen dabei mindestens den modernen KfW40-Standard. Sie entsprechen den aktuellen Bauvorschriften und werden dahingehend von unabhängigen Experten des TÜV SÜD überprüft. Darüber hinaus haben sie noch lange laufende Mietverträge mit den Betreibern von rd. 20 Jahren und mehr, Leerstand ist deshalb nicht zu befürchten. Auch die Instandhaltungskosten und ein Modernisierungsaufwand sind bei Neubauten selbstredend zu vernachlässigen. Die Gebäudeausstattung aller Pecuria-Immobilien ist sehr modern. Jede Residenz ist hotelartig gestaltet und verfügt neben einem ansprechenden Empfangsbereich auch über ein Restaurant mit Frischküche und Sonnenterrasse. Je nach Standort stehen für die Bewohner zusätzlich Friseur- und Fußpflegeangebote, eine hauseigene Wäscherei für Bewohnerwäsche, Pflegebäder, Therapieräume, Raucherlounges, Kaminzimmer oder auch eine Bibliothek zur Verfügung.

Nachhaltig mit Steuer- & Fördervorteilen

Pecuria-Immobilien sind äußerst energieeffizient und entsprechen hohen KfW-Standards. Noch im Bau befindliche Projekte streben mitunter eine Zertifizierung nach den strengen Nachhaltigkeitsstandards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Dies verschafft dem Erwerber bei sich noch im Bau befindenden Immobilien zum Teil attraktive Finanzierungsvorteile durch die Weitergabe der staatlichen Neubauförderung aus den KfW-Nachhaltigkeitsprogrammen. Durch die neuen degressiven Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) in Höhe von fünf Prozent profitieren Erwerber hier zusätzlich von hohen Abschreibungssummen und steuerlichen Rückflüssen. Weitere Details erhalten Käufer im Rahmen der Finanzierungsberatung.

Übrigens: Durch ihre nachhaltige Bauweise entsprechen alle Immobilienangebote der Pecuria bereits heute den Anforderungen des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung, was zusätzliche Investitionen in die energetische Zukunftsfähigkeit der Immobilien nach heutigem Kenntnisstand ausschließt.

Bildmaterial & Downloads



Website Exposé Servicewohnen im Wohncarrée Industriedenkmal Salzmann, Hessen
<https://www.pecuria.de/pflegeimmobilien/seniorenwohnen-salzmann-quartier-kassel/>

Urheber: Pecuria GmbH



Foto Derzeitiger Zustand des ehemaligen Fabrikgeländes Salzmann & Comp. in Kassel

[...Download hier...](#)

Urheber: plan und bauwerk, Jan von Hörsten



Visualisierung denkmalgerecht sanierter Südflügel der ehem. Salzmann-Fabrik für Service-Wohnen im Wohn carrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Westen, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Pecuria GmbH



Visualisierung denkmalgerecht sanierter Südflügel der ehem. Salzmann-Fabrik für Service-Wohnen im Wohn carrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Süden, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Pecuria GmbH



Visualisierung denkmalgerecht sanierter Südflügel der ehem. Salzmann-Fabrik für Service-Wohnen im Wohn carrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Osten, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Pecuria GmbH



Visualisierung denkmalgerecht sanierter Südflügel der ehem. Salzmann-Fabrik für Service-Wohnen im Wohn carrée Industriedenkmal Salzmann, Perspektive von Nordwest, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Pecuria GmbH



Visualisierung Wohn-Essbereich eines Service-Wohn-Appartements im Wohn carrée Industriedenkmal Salzmann, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Pecuria GmbH



Visualisierung Schlafzimmer eines Service-Wohn-Appartements im Wohn carrée Industriedenkmal Salzmann, Hessen

[...Download hier...](#)

Urheber: Pecuria GmbH

Pressekontakt

Christoph Wilhelm
Pecuria GmbH

T +49 171 56 86 575
E presse@pecuria.de
W www.pecuria.de

Über die Pecuria GmbH

Die Pecuria GmbH ist seit 2024 ein Spezialist für den Einzelvertrieb von nachhaltigen Pflegeappartements. Die innovative Vertriebsplattform für Seniorenimmobilien besteht aus einem 13-köpfigen Team am Standort Hannover, das mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Konzeption, dem Bau und dem Vertrieb von Seniorenimmobilien über unterschiedliche Kanäle vereint.

Pecuria bietet für Anleger eine in doppelter Hinsicht nachhaltige Investmentlösung und ist der einzige Anbieter unabhängig extern geprüfter Pflegeimmobilien: So werden ausschließlich KfW40-Neubauimmobilien oder bereits im Bau befindliche Projekte nach KfW40-Standard – teils mit dem Ziel der DGNB-Silber-Zertifizierung – angeboten, die dem Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung entsprechen. Diese Immobilien werden demnach ökologisch nicht stranden, sie haben noch lange laufende Betreiberverträge und ein zunächst geringes Risikoprofil in Hinblick auf Folgeinvestitionen. Jedem Erwerber sind darüber hinaus nachhaltige persönliche Sicherheiten und Mehrwerte garantiert: Eine eigens eingerichtete Sicherheit gegen Mietausfall steht für Ertragssicherheit und ein Belegungsvorrang für den Erwerber und sein familiäres Umfeld garantiert bevorzugten Zugang zu rund

14.200 Pflegeplätzen wovon rund 1.100 Einheiten für Betreutes Wohnen in Partnerresidenzen in Deutschland sind. Pecuria-Objekte werden in Hinblick auf ihre technische, ökonomische und soziale Tragfähigkeit von unabhängigen Unternehmen wie dem TÜV SÜD und der SozialGestaltung analysiert.

Derzeit vertreibt Pecuria hochwertige Pflegeappartements an den Standorten Kassel (Hessen), Extertal (NRW) und Osterholz-Scharmbeck (Niedersachsen). Weitere Standorte in West- und Norddeutschland werden folgen. Die zu erwartende Nettoanfangsrendite für Anleger liegt derzeit bei rd. vier Prozent.
www.pecuria.de