



EXPOSÉ

Denkmalgeschütztes
Mehrfamilienhaus in parkähnlicher
Siedlung im Harzvorland

GU-Sanierung mit KfW-Darlehen mit 40%
Tilgungszuschuss und kommunalen
Fördermitteln

Fuldastraße 20 | 38259 Salzgitter-Bad

Herzlich Willkommen in Salzgitter-Bad

Ein einzigartiges Kulturerbe wird nachhaltig entwickelt und von einem Ort mit bewegter Vergangenheit zu einem lebenswerten Quartier mit bezahlbarem Wohnraum. Das einzigartige, denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Ost-West-Siedlung in Salzgitter-Bad wird schrittweise saniert, bringt Lebendigkeit, leistet einen positiven ESG-Beitrag und fördert ein neues, identitätsstiftendes Miteinander. Die erhaltenswerte Bausubstanz der historischen Siedlung erreicht durch energetische Sanierung den exzellenten Energiestandard KfW 55 EE. In Zeiten historisch hoher Warmmieten wird hier dringend benötigter, bezahlbarer Lebensraum in parkähnlicher Umgebung geschaffen. Investieren Sie nachhaltig in Ihre eigene Denkmalimmobilie ohne weitere Miteigentümer und profitieren Sie von KfW-Darlehen mit hohen Tilgungszuschüssen, kommunalen Fördermitteln und hervorragenden Steuersparmöglichkeiten.

Bad erwartet Sie!

Anlagentyp:	Denkmalimmobilie im Sanierungsgebiet
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Standort:	Salzgitter-Bad, Solekurort im Harzvorland
Baujahr:	1939 - 1941
Objektzustand:	unrenoviert
Wohneinheiten:	4 im Bestand, leerstehend vorauss. 5 nach Sanierung
Mietflächen:	ca. 200 m ² im Bestand ca. 280 m ² nach Sanierung
Keller:	Ja
Grundstücksgröße:	ca. 622 m ²
Energiestandard:	nach Sanierung KfW 55 EE
Wärmeversorgung:	Fernwärme
Baugenehmigung:	Antrag in Vorbereitung
Kaufpreisfälligkeit:	nach Kaufvertragsabschluß
Käuferprovision:	entfällt

ECKPUNKTE



Elbestraße



Richard-Strauß-Straße

Emsstraße



Aina Gravur



Fuldastraße 20

Fuldastraße

Grundschule
Am Ziesberg



Mit PARK 55 entsteht eines der ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands – ein Vorhaben, das Geschichte bewahrt und Zukunft gestaltet. Durch die Kombination aus CO₂-Reduktion von bis zu 98 %, Energiekosteneinsparungen von bis zu 78 % und kommunaler sowie bundesweiter Förderung entsteht nicht nur Wohnraum – es entsteht ein Zukunftsmodell. PARK 55 ist mehr als eine technische oder wirtschaftliche Transformation: Es ist die Wiederbelebung eines Quartiers mit bewegter Vergangenheit zu einem lebenswerten, sozial durchmischten Wohnumfeld.

Die clevere Nutzung von Fördermitteln, seriell optimiertem Bauprozess und attraktivem Mietpotenzial, macht das Projekt zu einem bundesweiten Referenzvorhaben für klimaneutrale Stadtentwicklung.



WILLKOMMEN IN SALZGITTER

Gelegen im idyllischen Nördlichen Harzvorland, Ort mit besonderer historischer Vergangenheit, staatlich anerkannter Kurort mit heilsamer Thermalsolquelle, charmante Großstadt mit vielfältigem Kultur- und Sport-Angebot, regionales Erholungszentrum mit dem Salzgittersee und -Höhenzug, sowie drittgrößter Industriestandort Niedersachsens .
Willkommen in Salzgitter - einer der grünsten Städte Deutschlands.





ARBEITGEBER MIT WELTRUF



Beschäftigte pendeln
jeden Tag nach
Salzgitter und stellen
ein enormes
Mieterpotential dar.

Salzgitter ist der drittgrößte Industriestandort in Niedersachsen. Die Stadt hat sich zu einem bedeutenden Zentrum für die Kunststoff-, Holz- und Metallverarbeitung entwickelt. Produkte aus Salzgitter haben Weltruf. Der größte Arbeitgeber, die Salzgitter AG, investiert Milliarden in die nahezu klimaneutrale Stahlproduktion und gilt als Vorreiter der grünen Transformation in der Stahlindustrie.

Auch der Dienstleistungssektor und Institutionen wie das Bundesamt für Strahlenschutz bieten attraktive Arbeitsplätze. Die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften mit über 12.000 Studierenden hat in Salzgitter einen von vier Standorten.



(ER)LEBE SALZGITTER-BAD

Salzgitter-Bad, der zweitgrößte und historisch bedeutsame Stadtteil von Salzgitter, besticht durch seine einzigartige Mischung aus Geschichte und Gegenwart. Salzgitter-Bad ist bekannt für die malerische Altstadt mit charmanten Fachwerkhäusern und gepflegten Grünanlagen, die zum Verweilen einladen - wie der Rosengarten des Kurparks.



Knapp 200 Meter unter dem Rosengarten, sprudelt die 25-prozentige Thermal-Sole. Sie wird direkt in das Thermalsolbad gefördert und stellt einen wesentlichen Bestandteil des Gesundheitsangebots dar.

Salzgitter-Bad bietet eine außergewöhnliche Wohnqualität für alle, die historisches Flair, Gesundheitsangebote und moderne Annehmlichkeiten zu schätzen wissen.

MAKROLAGE



Salzgitter ist Teil der Metropolregion zwischen den niedersächsischen Städten Hannover, Braunschweig, Göttingen und Wolfsburg. Die Stadt profitiert von ihrer Lage an wichtigen europäischen Verkehrsachsen, die eine hervorragende Anbindung an nationale und internationale Märkte gewährleisten.

Seine wirtschaftliche Stärke, die exzellente Wissenschaftslandschaft und die Lage an bedeutenden europäischen Verkehrsachsen, machen das Gebiet mit seinen 3,8 Mio. Einwohnern zu einer Region von europäischer Bedeutung.



MIKROLAGE



In der Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die medizinische Versorgung ist über Arztpraxen und Apotheken gewährleistet.

Bildungseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Salzgitter Bad ist das Objekt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Eine Besonderheit in der Siedlung stellt **flexo** dar: Ein flexibles Busangebot ohne starren Fahrplan mit barrierefreien Kleinbussen, bei dem Fahrgäste ihre Abholungen flexibel buchen können.

Diese Infrastruktur macht die Ostsiedlung zu einem attraktiven Wohnort mit guter Versorgung, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung.

WESTSIEDLUNG

BISMARCK-SIEDLUNG

WALDSIEDLUNG

BEAMTEN-
SIEDLUNG

OSTSIEDLUNG

TALSIEDLUNG

EIN JUWEL DER STADT- ENTWICKLUNG

Die Ost-West-Siedlung wurde in den späten 1930er Jahren im Zuge der industriellen Expansion Salzgitters durch den Eisenerzbergbau errichtet. Sie war Teil einer umfassenden Stadtplanung, die das rasante Bevölkerungswachstum der Region begleitete.

Seinerzeit inspiriert vom Konzept der Gartenstadt, um seinen Bewohnern Naherholung und den Anbau von Obst und Gemüse im eigenen Garten zu ermöglichen, bietet die Siedlung heute eine einzigartige Verbindung von Wohnraum und viel Natur.





CHARMANT EINZIGARTIG

Städtebauliche Besonderheiten wie Torbögen, Hofdurchgänge, Arkaden, Loggien, Fachwerk-Erker und Details wie Blumenfenster und Balkone an exponierten Stellen der Straßenzüge prägen das Erscheinungsbild.

Das rechtwinklige Straßensystem reagiert dort, wo es auf Hanglagen stößt, auf die Topografie und bildet geschwungene Straßenverläufe.

Die Einzigartigkeit einer derartigen komplexen Stadtneugründung im 20. Jahrhundert in Mitteleuropa nimmt in Qualität und Umfang eine hohe Wertigkeit ein. Die Ost- und West-Siedlung wurde daher 1993 unter Denkmalschutz gestellt.

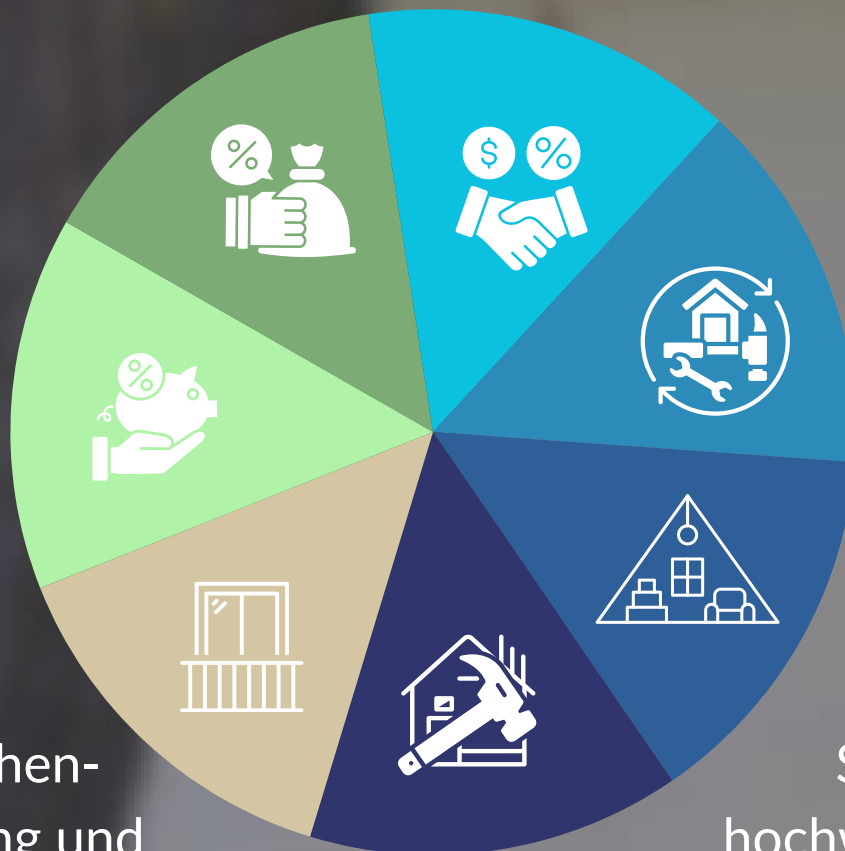
Investieren Sie in diesen Stadtteil mit Charakter und Zukunft!

Kommunale
Fördermittel für
Sanierungs-
gebietsobjekte

KfW-Finanzierung
Zinssubventionen
und bis zu 40%
Tilgungszuschüssen

Optimierte,
serielle
Sanierung auf
KfW 55 EE-
Standard

Hohe Sonder-
abschreibung
für
Steuersparer



Schaffung
hochwertiger neuer
DG-Wohneinheiten
mit KfW-Förderung
(einmalig für
Denkmäler)




Mietflächen-
erweiterung und
Attraktivitäts-
steigerung durch neue
Balkone und
Mietergärten

Verlässlichkeit
durch
GU-Vertrag
mit Festpreis



STEUER VORTEILE

Kapitalanleger profitieren von attraktiven Sonder-Abschreibungen, wenn sie eine denkmalgeschützte Immobilie sanieren. Sie können bis zu 100% der Kosten über 12 Jahre steuerlich geltend machen:

DOPPELFÖRDERUNG BEI VERMIETUNG		EIGENNUTZUNG	
	+		
KAUFPREIS		SANIERUNG	SANIERUNG
2% AfA über 50 Jahre		9% AfA für die ersten 8 Jahre 7% AfA für die nächsten 4 Jahre	9% AfA für die ersten 10 Jahre

Besonders attraktiv für Steuersparer: Sie können Ihre Immobilie schon nach 10 Jahren veräußern und den Gewinn durch Wertzuwachs steuerfrei realisieren.



Alle Wohnungen optional mit Einbauküchen ausgestattet, damit Ihre zukünftigen Mieter direkt einziehen können.

Investoren legen heute höhere Ansprüche an die Nachhaltigkeitsfaktoren ihrer Kapitalanlagen als je zuvor.



98% WENIGER CO₂



**BIS ZU 78%
GERINGERE
BETRIEBSKOSTEN**



**8 GWH
WENIGER ENERGIE**
= 2.217 Haushalte



**UMWELTWIRKUNG
WIE - 1.039 AUTOS**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Die Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie gehört zu einer der attraktivsten Steuersparmöglichkeiten in Deutschland.
- Zugleich leisten Sie einen verantwortungsvollen ESG-Beitrag durch die ressourcenschonende Schaffung von Wohnraum.
- Von steuerlichen Vorzügen profitieren Sie auch, wenn Sie eine Immobilie in einem Sanierungsgebiet erwerben.

WAS SIND DENKMALIMMOBILIEN?

Denkmalimmobilien sind historische Bauwerke, die wegen ihrer Bauweise, Geschichte oder anderer wichtiger Gründe für die Menschheit erhalten bleiben sollen. Mit dem Kauf einer Denkmalimmobilie leisten Sie einen Beitrag zum Denkmalschutz. Der Staat honoriert dies mit attraktiven steuerlichen Vergünstigungen.

Diese Steuervorteile gibt es auch beim Erwerb einer Immobilie in sog. Sanierungsgebieten.

BESONDERHEIT: SANIERUNGSGEBIET

Beim Kauf einer Denkmalimmobilie ist jedoch Vorsicht geboten. Nicht immer steht das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz. Manchmal sind es nur bestimmte Teile oder nur die Fassade. In solchen Fällen könnten grundsätzlich nur die Sanierungskosten für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile steuerlich abgesetzt werden.

Hier kommt nun eine Besonderheit der Ost-West-Siedlung zum Tragen. Seit 2004 treibt die Stadt Salzgitter ihre Erneuerung über ein Städtebauförderungsprogramm voran. In dem langfristig angelegten Sanierungsprozess wurden bereits zahlreiche, miteinander verzahnte, bauliche und sozial-integrative Projekte realisiert.

DENK MAL ANDERS

WAS MACHT DENKMALIMMOBILIEN SO BESONDERS?

Denkmalimmobilien genießen unter Kapitalanlegern einen ausgezeichneten Ruf. Grund sind die Steuervorteile, weshalb häufig auch vom „Steuersparmodell Denkmalimmobilie“ die Rede ist:

- Die Denkmal-AfA (Absetzung für Abschreibung) erlaubt Ihnen, die Sanierungskosten in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend zu machen.
- Als Kapitalanleger dürfen Sie acht Jahre lang je 9% und danach für weitere vier Jahre je 7% der Sanierungskosten abschreiben (= 100%)
- Selbstnutzer schreiben für zehn Jahre lang je 9% der Kosten ab (= 90%).
- Baudenkmäler unterliegen nicht der Abgeltungssteuer. Ihre Gewinne sind bei einem Wiederverkauf nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist steuerfrei (kein gewerblicher Grundstückshandel und nur für Privatpersonen).

WAS IST IM SANIERUNGSGEBIET ANDERS?

Für Investitionen in die Modernisierung von Immobilien in Sanierungsgebieten gewährt der deutsche Fiskus die gleichen hohen Abschreibungen (§7h EStG) wie bei Denkmalimmobilien, allerdings ohne Einschränkungen hinsichtlich ihres Denkmalschutzstatus. Zur Absicherung hat die Stadt Salzgitter einen Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Die Sanierung ist im laufenden Genehmigungsverfahren mit der Stadt Salzgitter abgestimmt, sodass nach erfolgreichem Abschluss der Sanierung der Sanierungsvermerk voraussichtlich gelöscht wird.

DENKEN SIE DIE INVESTITION IN EINE DENKMALIMMOBILIE ANDERS

Baudenkmäler sind limitiert und einzigartig. Nach einer umfassenden Sanierung, bei der auf Energieeffizienz Wert gelegt wurde, sind Denkmalimmobilien mit ihrem historischen Charme bei Mietern sehr beliebt. Darum sind höhere Mietpreise erwartbar und Wertsteigerungen möglich.



EINKOMMENSTEUERVORTEILE FÜR KAPITALANLEGER

Der Erwerber erzielt i.d.R. aus einer zum Privatvermögen gehörenden Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnungen nicht selber genutzt sondern an Dritte vermietet werden. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen steuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören u.a. ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufphase als Werbungskosten anerkannt werden, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen.

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens.

CHANCEN & RISIKEN

Die Differenz zwischen den Werbungskosten, inkl. AfA, und der Einnahmen (Miete) ergeben die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Jahr des Erwerbs und in den Folgejahren kann die lineare AfA aus der Altsubstanz nach § 7 (4) EStG anteilig in Anspruch genommen werden.

Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „Sanierungs-AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Behörden anerkannten Kosten der Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden.

SANIERUNGSKOSTEN

Der Käufer einer Denkmalimmobilie kann durch die erhöhte Abschreibung jährlich hohe Anteile der Sanierungskosten gegenüber dem Finanzamt geltend machen. So werden bei einer denkmalgeschützten Immobilie alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung angefallen sind, auf besondere Weise anerkannt. Je nach späterer Nutzung können Selbstnutzer diese Kosten zu 90% gleichmäßig verteilt auf 10 Jahre steuerlich geltend machen, während Kapitalanleger diese Kosten sogar in voller Höhe über 12 Jahre ansetzen können. Dabei werden in den ersten 8 Jahren jeweils 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7% steuerlich berücksichtigt. Je höher der Sanierungskostenanteil bei einem Baudenkmal ist, desto höher sind auch die als Werbungskosten anzusetzenden Beträge für den Käufer. Diese im Vergleich zu Bestand- oder Neubauimmobilien sehr umfangreichen Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten machen Denkmäler zu einer potentiell lukrativen Anlage.



BESTANDSFOTOS







IMPRESSIONEN
AUS BAD



RECHTLICHES

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten.
Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag mit der Axana Wohnen GmbH, dem GU-Vertrag mit der Park55 Bauträger GmbH nebst Baubeschreibung.

Das Exposé enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Stand der Informationen: September 2025. (Änderungen vorbehalten).

Überreicht durch:

Concept-Invest-Group
Olaf Wondraczek

Gartenweg 2
58300 Wetter / Ruhr

Telefon: 02335 682 9092
Mobil: 0177 28 28 99 3
Email: info@concept-invest-group.de

BILDRECHTE / COPYRIGHT

Stadt Salzgitter
Stadt Salzgitter/ A.
Kugellis Immotekten UG
TRAS Beratungs- und Beteiligungs
GmbH

