



KASSEL

Salzmann Quartier

Sanierungs-AfA, KfW-Standard, Betreibervertrag – und ein Denkmal, das Kapital in Charakter verwandelt.

- 96 Wohneinheiten im Fabrik-Loft-Style
- Wohnungen von 32 bis 66 qm
- Sanierungskostenanteil 65%
- Mietgarantie über 25 Jahre
- Max. KfW-Förderung
- Tilgungszuschuss bis zu 45.000 Euro

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Sanierungs-AfA, KfW-Standard, Betreibervertrag – und ein Denkmal, das Kapital in Charakter verwandelt.

Denkmal trifft Rendite: Das Salzmann-Quartier in Kassel vereint architektonische Substanz mit steuerlicher Exzellenz.

Das Salzmann-Quartier Kassel – Investieren in Geschichte, die Zukunft schreibt.

Zwischen rotem Backstein und dem Grün des Stadtparks wächst ein Projekt, das mehr ist als Wohnraum. Es ist ein Denkmal der industriellen Pionierzeit Kassels – und gleichzeitig ein kraftvolles Statement für die Zukunft des urbanen Wohnens. Das Salzmann-Quartier, benannt nach dem 1876 gegründeten Traditionsunternehmen Salzmann & Comp., steht nicht nur für architektonische Substanz, sondern für eine klare Haltung: Hier wird Altbewährtes nicht abgerissen, sondern weitergedacht.

Mitten im Herzen von Kassel-Bettenhausen, einem Viertel im strukturellen Aufbruch, entstehen 96 hochwertige Appartements für seniorengerechtes Wohnen – eingebettet in die denkmalgeschützten Mauern einer ehemaligen Textilfabrik. Eine Immobilie, die nicht kopiert, sondern Charakter besitzt. Die nicht austauschbar ist, sondern ein unverwechselbares Profil mitbringt. Für Kapitalanleger ist das Salzmann-Quartier somit mehr als ein Projekt – es ist eine seltene Gelegenheit, emotionale Strahlkraft und wirtschaftliche Stabilität in einem Investment zu vereinen.

Architektur & Lebensqualität – Wohnen im Denkmal

Die Architektur der ehemaligen Produktionshallen ist beeindruckend: Massive Ziegelfassaden, große Fensterbänder, prägnante Konstruktionsdetails. Der Charme dieser industriellen Formensprache bleibt in vollem Umfang erhalten – und wird durch moderne Wohnlösungen gezielt ergänzt. Die 96 Ein- bis Drei-Zimmer-Appartements umfassen Wohnflächen von ca. 32 bis 66 Quadratmetern. Sie wurden so konzipiert, dass sie den Ansprüchen älterer Menschen an Komfort, Sicherheit und Ästhetik gleichermaßen gerecht werden.

Hohe Decken und großflächige Fenster sorgen für Licht und Weite. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Loggia – viele mit Blick in die gärtnerisch gestaltete, parkähnliche Außenanlage, die Raum für Rückzug und Erholung schafft. Die Raumaufteilungen sind funktional und barrierefrei, 24 der Einheiten zusätzlich komplett rollstuhlgerecht ausgeführt. Aufzüge erschließen alle Etagen. Die Duscbäder sind modern, geräumig, schwellenfrei. Die Innenräume vereinen klare Linienführung mit warmen Materialien – und beweisen, dass altersgerechtes Wohnen nicht auf gestalterischen Anspruch verzichten muss.

Lagequalität – urban, grün, ausgezeichnet angebunden.

Das Salzmann-Quartier liegt nur rund 3,7 Kilometer von der Kasseler Innenstadt entfernt – eingebettet in ein gewachsenes, zunehmend nachgefragtes Wohnquartier mit hervorragender Infrastruktur. Der ÖPNV ist fußläufig erreichbar, Bus- und Straßenbahnhaltestellen verbinden das Areal direkt mit dem Hauptbahnhof und der Altstadt. Der Stadtpark Karlsaue, die Fuldaauen, das Auebad – all diese Naherholungsangebote liegen in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts. Die Kombination aus städtischer Erreichbarkeit und naturnahem Umfeld ist ein entscheidender

Standortvorteil – sowohl für die künftigen Bewohner als auch für Investoren, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen. Bettenhausen profitiert als Stadtteil vom Strukturwandel: Zahlreiche Entwicklungen – von kulturellen Einrichtungen bis hin zu wohnwirtschaftlichen Neubauten – sorgen für Aufwertung, Nachfrage und Potenzial.

Konzept & Betreiber – stabile Basis für planbare Einnahmen

Das Nutzungskonzept basiert auf serviceorientiertem Wohnen für Senioren – einem Marktsegment, das durch den demografischen Wandel strukturell wächst und langfristige Perspektiven bietet. Die Bewohner leben selbstbestimmt, aber nicht allein – es gibt Serviceangebote, Unterstützung bei Bedarf, Austauschmöglichkeiten im Quartier. Im alten Kesselhaus soll eine Gastronomie entstehen, die zugleich sozialer Treffpunkt und Teil des Nachbarschaftslebens wird. Ein erfahrener Betreiber verantwortet die Bewirtschaftung der Wohnanlage – mit einem langfristigen Mietvertrag über 25 Jahre plus Verlängerungsoption. Für Kapitalanleger bedeutet das: kontinuierliche Mieteinnahmen ohne Verwaltungsaufwand. Ein Betreibermodell, das Sicherheit, Effizienz und Transparenz vereint.

Steuerliche Vorteile – Denkmalimmobilie als strategisches Investment

Ein wesentlicher Hebel für Kapitalanleger liegt im Denkmalstatus der Immobilie. Die Sanierungskosten sind in hohem Umfang steuerlich absetzbar – gemäß Denkmalschutz-AfA. Nach aktuellem Stand beträgt der abschreibungsfähige Anteil bis zu 65 % der Investitionssumme. Über einen Zeitraum von zwölf Jahren lassen sich damit erhebliche steuerliche Entlastungen erzielen. Diese steuerlichen Vorteile machen das Salzmann-Quartier auch für einkommensstarke Anleger mit hoher Steuerquote besonders attraktiv. Im Verbund mit einer langfristigen Vermietung durch den Betreiber ergibt sich eine doppelte Hebelwirkung: steuerliche Entlastung + stabile Einnahmen. Ergänzt wird dies durch die energetische Ertüchtigung des Altbaus auf KfW-55-EE-Standard. Ein weiterer Baustein für Wertstabilität, Förderfähigkeit und Nachhaltigkeit.

Zukunftsfähigkeit & Wertebewusstsein – eine Investition mit Haltung

Das Salzmann-Quartier steht für eine neue Form des Immobilieninvestments: nicht nur werthaltig, sondern wertebasiert. Hier wird ein Ort bewahrt, der Teil der Identität Kassels ist. Aus industrieller Vergangenheit entsteht sozial verträglicher, gestalterisch hochwertiger Wohnraum. Eine Transformation, die Lebensqualität schafft – und Kapital eine langfristige, ethisch fundierte Heimat bietet.

Für Investoren bedeutet das:

- Ein Produkt mit emotionalem und architektonischem Alleinstellungsmerkmal
- Ein demografisch wachsender Markt mit klarer Nachfrage
- Ein steuerlich stark gefördertes Investment mit realwirtschaftlicher Substanz
- Ein Standort mit Entwicklungsperspektive und historischer Verankerung

Fazit: Das Salzmann-Quartier ist keine Immobilie. Es ist ein Statement.

Ein Statement für Haltung, für Nachhaltigkeit, für Charakter in Zeiten von Austauschbarkeit. Ein Investment, das nicht nur rechnet – sondern berührt. Ein Ort, der nicht nur gebaut wird – sondern wiederbelebt.

Die Highlights im Überblick

- 96 exklusive Wohneinheiten in einem denkmalgeschützten Fabrikgebäude.
- Wohnungsgrößen von ca. 32,76 qm bis 66,79 qm
- Kaufpreise bereits ab 259.660 €
- Sanierungskostenanteil von 65%
- Fertigstellung 12/2027
- KfW-Förderung mit bis zu 150.000 € Darlehen und bis zu 45.000 Euro Tilgungszuschuss je Wohnung.
- Mietgarantie über 25 Jahre durch Betreibervertrag
- Personenaufzüge, Barrierefreiheit für alle Wohnungen.
- Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone oder Loggien
- Fussbodenheizung
- Massivholzparkett, bodentiefe Duschen
- Tiefgarage und PKW-Außenstellplätze

Das Salzmann-Quartier ist keine Immobilie. Es ist ein Statement. Ein Statement für Haltung, für Nachhaltigkeit, für Charakter in Zeiten von Austauschbarkeit. Ein Investment, das nicht nur rechnet – sondern berührt. Ein Ort, der nicht nur gebaut wird – sondern wiederbelebt.

Gerne erstellen wir Ihnen eine detaillierte steuerliche Wirtschaftlichkeitsberechnung. Ebenfalls können wir Ihnen eine 100%tige Kaufpreisfinanzierung zu attraktiven Konditionen anbieten - auch für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 259.660 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2027	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2028	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2029	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2030	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2031	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2032	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2033	80.000	25.356	16.358	973	62.669	17.211	8.145
2034	80.000	25.356	12.723	973	66.304	18.919	6.437

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2035	80.000	25.356	12.723	973	66.304	18.919	6.437
2036	80.000	25.356	12.723	973	66.304	18.919	6.437
2037	80.000	25.356	12.723	973	66.304	18.919	6.437
Summe	960.000	304.272	181.756	11.676	766.568	213.364	90.908

Der Steuervorteil beträgt ca. 90.908 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten



