

Seniorenresidenz Marienheide

Faktenblatt



Modern trifft Steuervorteil: Neubau im Bergischen Land

Die Immobilie im Überblick

Der Seniorenpark Marienheide im Bergischen Land bietet Kapitalanlegerinnen und -anlegern eine besondere Chance: Eine Investition in eine oder mehrere der insgesamt 90 Wohneinheiten verbindet die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit dem durch den demografischen Wandel gesicherten Wachstumspotenzial des Pflegemarktes.

Für Investorinnen und Investoren ist diese Pflegeimmobilie auch insofern besonders attraktiv, als dass sie als klimafreundlicher Neubau im qualitativ hochwertigen Standard KfW-40 errichtet wurde. Zudem bestehen bei einem Kauf im Jahr 2025 effektive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch die degressive AfA. Diese Kombination aus Nachhaltigkeit, steuerlichen Vorteilen und demografisch bedingter Nachfrage macht das Objekt zu einer vielversprechenden Anlageoption in einem wachsenden Markt. Das Anfang 2025 fertiggestellte Gebäude erstreckt sich

über vier Geschosse. Das Erd- und Obergeschoss umfassen insgesamt 80 Pflegeapartments, die alle mit einem eigenen, seniorenrechtlichen Badezimmer ausgestattet sind. In einem aufgesetzten Staffelgeschoss befinden sich zehn etwas größere Einheiten, die den Erfordernissen der außerklinischen Intensivpflege entsprechen.

Auf allen Etagen stehen ansprechende und hochwertig möblierte Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Das Hanggeschoss beherbergt neben Büroräumen für die Einrichtungsleitung auch die hauseigene Vollküche, in der täglich frisch für das leibliche Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner gesorgt wird. So gehen die attraktive Architektur, moderne Ausführung und das bedarfsgerechte Angebot eine passende Verbindung ein, die den steigenden Bedarf adressiert – und damit auch zur zuverlässigen Auslastung der Einrichtung beiträgt.



- ♦ **Fertiggestellter Neubau in NRW**
- ♦ **Degressiv abschreibbar**
mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)
- ♦ **80 stationäre Pflegeplätze und 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege**
- ♦ **compaserv als renommierter Betreiber**
und Tochter der Compassio Gruppe (Unter Deutschlands TOP 10-Betreibern)
- ♦ **Double Net Plus-Vertrag**
(inklusive Instandhaltung für Dach und Fach)



Objekt

Lage	Müllenbacher Straße 4, 51709 Marienheide
Baujahr	2025
Objektbeschreibung	Hanggeschoss, 2 Vollgeschosse + Staffelfgeschoss / Fertiggestellter Neubau
Anzahl der Wohneinheiten	90 Einheiten (80 stationäre Pflegeplätze + 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege)
Wohnungsgrößen	53,67 m ² –94,32 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna
Mietsicherheit	Compassio Holding GmbH und Schönes Leben Gruppe B.V. & Co. KG
Mietvertragslaufzeit	bis 30.09.2049
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 13.01.2025

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Seniorenpark Marienheide GmbH Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Kaufpreise	308.859 €–542.754 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,6 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und der mietfreien Zeit
Pre-Opening	3 Monate ab Kauf
Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können ggf. mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. ^{*2}
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz Marienheide sowie deren nächsten Familienangehörigen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 04. September 2025

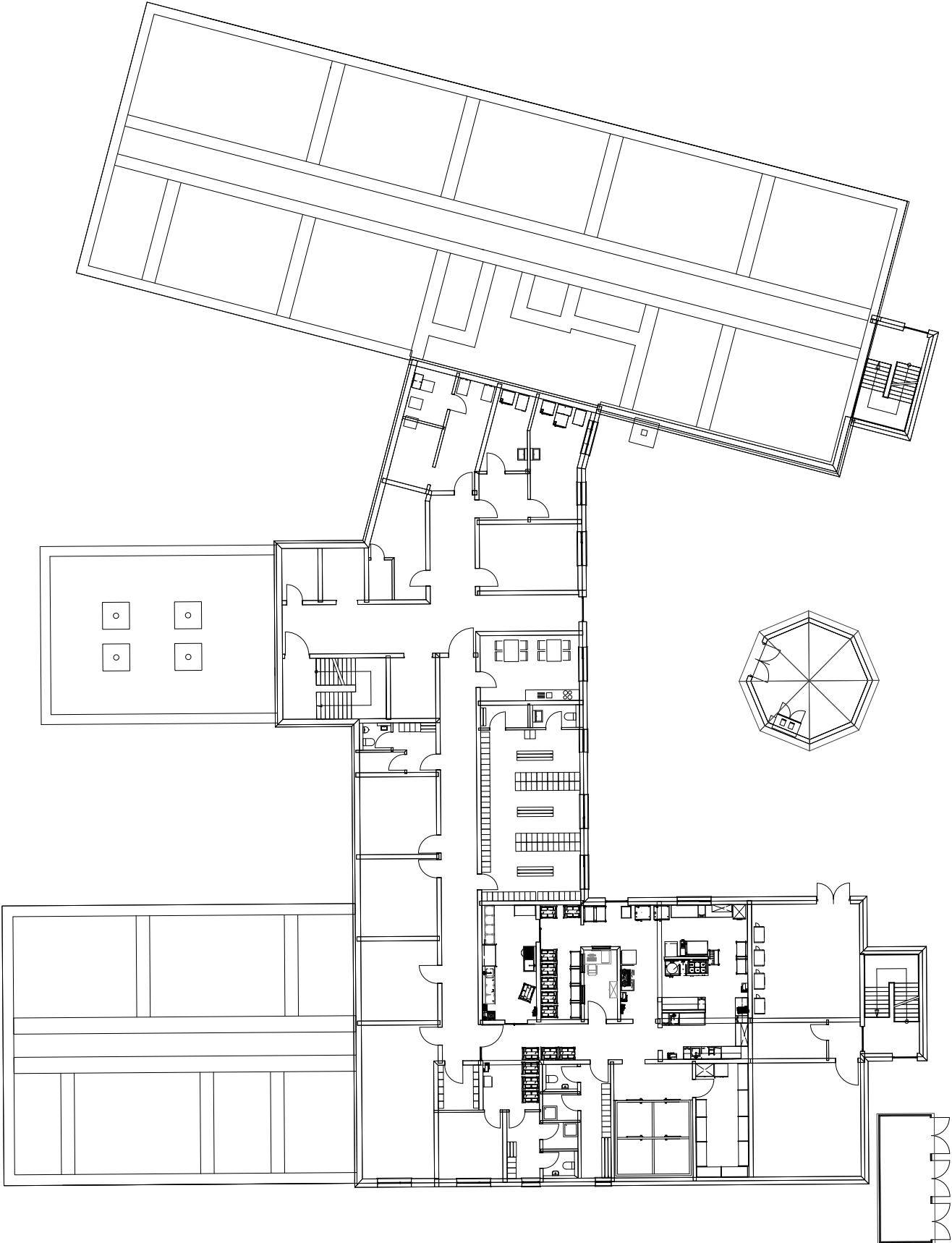
^{*1} Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

^{*2} Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

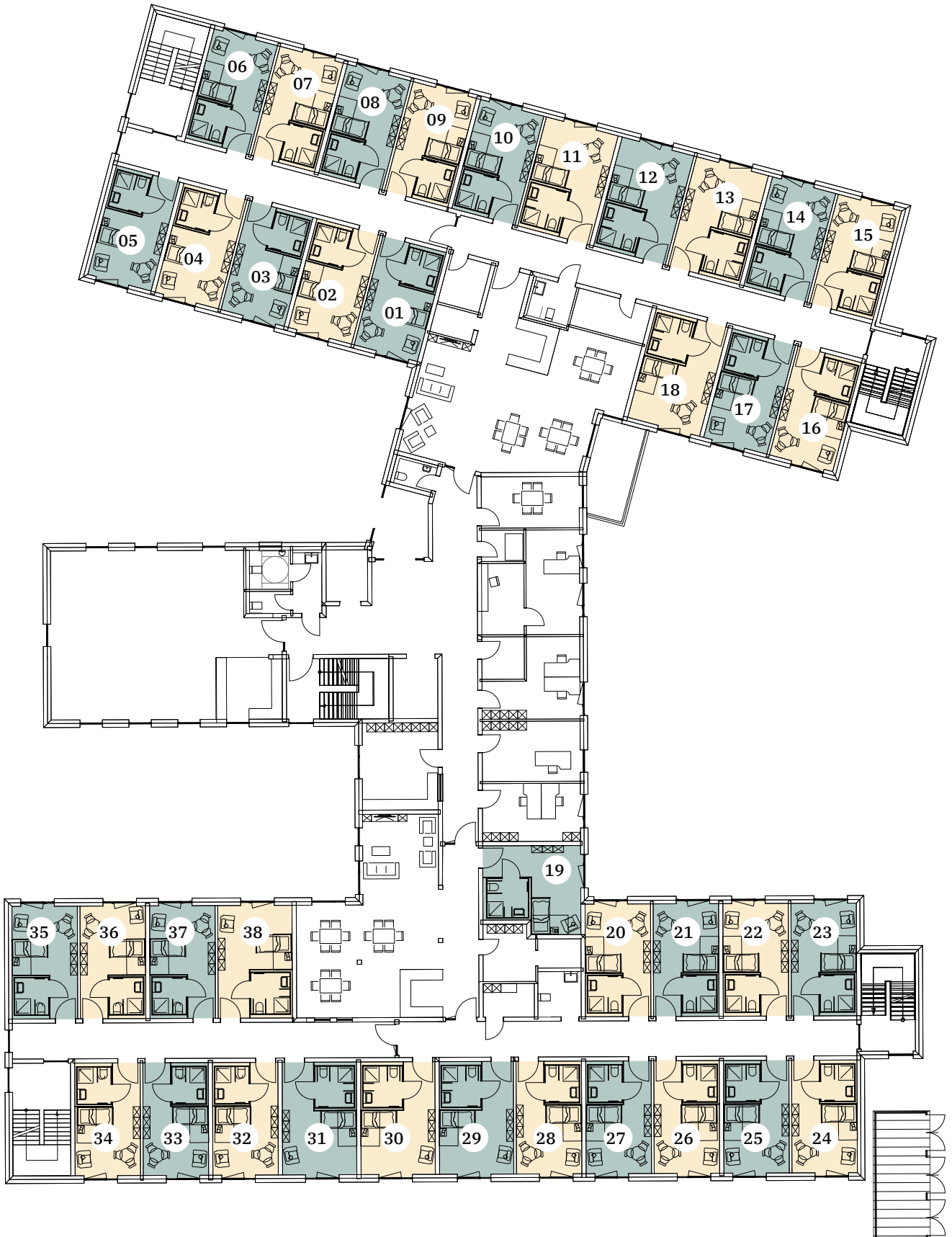
Etagengrundrisse

Hanggeschoss

- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht



Erdgeschoss



Obergeschoss

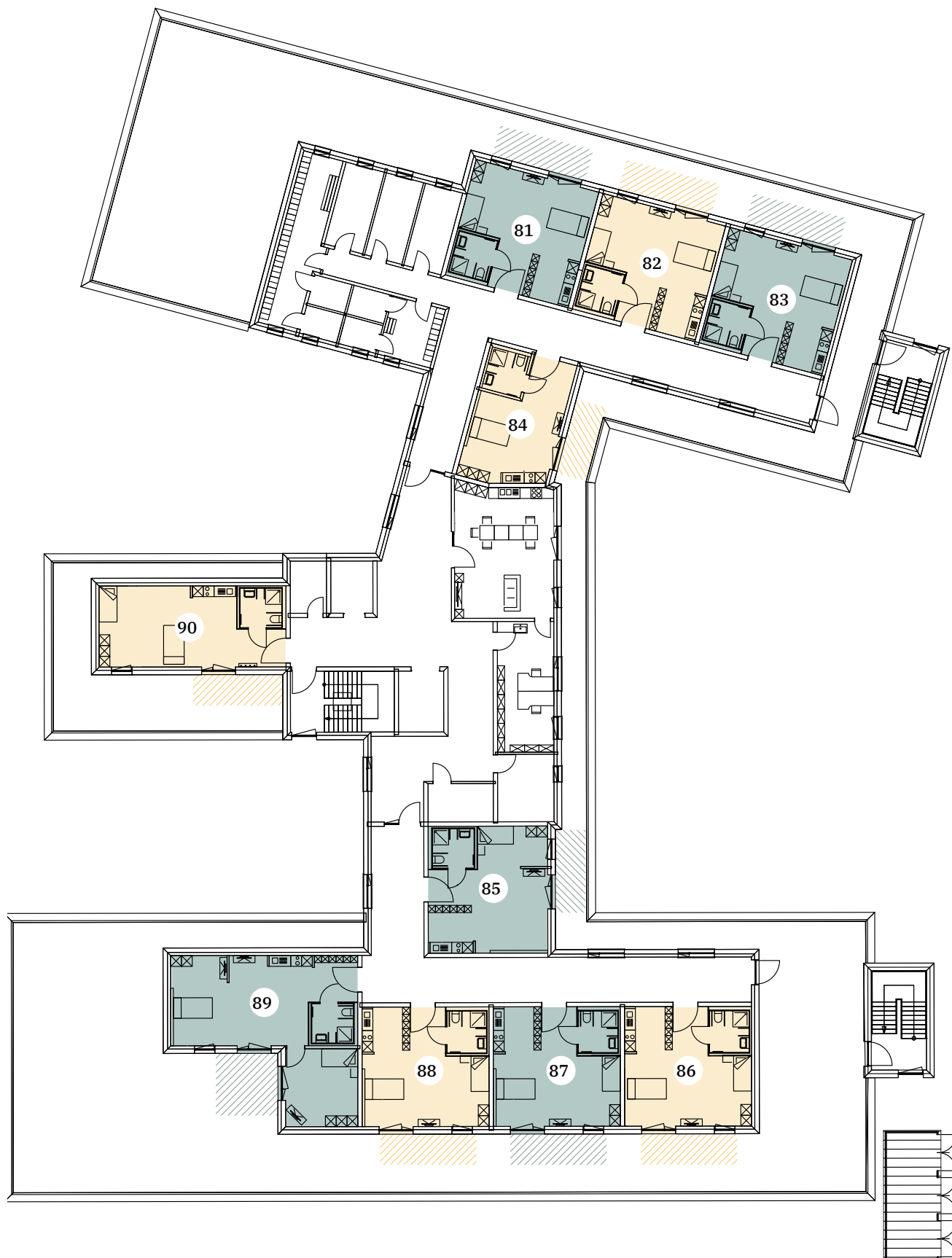


Etagengrundrisse

Staffelgeschoss

Legend:

- Sondereigentum (Yellow)
- Gemeinschaftsfläche (White)
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht (Hatched)



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss					Obergeschoss				
1	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	Verkauft	46	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €
2	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	47	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
3	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	48	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €
4	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	Verkauft	49	Apartment	57,22 m ²	987,85 €	329.283,33 €
5	Apartment	54,36 m ²	938,49 €	312.829,37 €	50	Apartment	57,17 m ²	986,96 €	328.986,67 €
6	Apartment	54,46 m ²	940,21 €	313.404,81 €	51	Apartment	57,18 m ²	987,14 €	329.046,67 €
7	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	52	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	Verkauft
8	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	53	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
9	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	54	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
10	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	55	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
11	Apartment	57,22 m ²	987,85 €	329.283,33 €	56	Apartment	57,20 m ²	987,49 €	329.163,33 €
12	Apartment	57,17 m ²	986,96 €	328.986,67 €	57	Apartment	53,67 m ²	926,58 €	308.858,81 €
13	Apartment	57,18 m ²	987,23 €	329.076,67 €	58	Apartment	55,22 m ²	953,33 €	317.778,18 €
14	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	59	Apartment	53,84 m ²	929,50 €	309.833,33 €
15	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	60	Apartment	56,05 m ²	967,66 €	322.553,33 €
16	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	61	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
17	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	62	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
18	Apartment	57,20 m ²	987,49 €	329.163,33 €	63	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €
19	Apartment	56,05 m ²	967,66 €	322.553,33 €	64	Apartment	54,31 m ²	937,64 €	312.546,67 €
20	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	65	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
21	Apartment	54,41 m ²	939,33 €	313.110,00 €	66	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
22	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	67	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
23	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	68	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €
24	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	69	Apartment	54,31 m ²	937,64 €	312.546,67 €
25	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	70	Apartment	57,17 m ²	986,96 €	328.986,67 €
26	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	71	Apartment	57,32 m ²	989,62 €	329.873,33 €
27	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	72	Apartment	57,28 m ²	988,91 €	329.636,67 €
28	Apartment	54,31 m ²	937,64 €	312.546,67 €	73	Apartment	54,30 m ²	937,47 €	312.490,00 €
29	Apartment	57,17 m ²	986,96 €	328.986,67 €	74	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €
30	Apartment	57,32 m ²	989,62 €	329.873,33 €	75	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €
31	Apartment	57,28 m ²	988,91 €	329.636,67 €	76	Apartment	54,38 m ²	938,79 €	312.930,00 €
32	Apartment	54,30 m ²	937,47 €	312.490,00 €	77	Apartment	54,41 m ²	939,33 €	313.110,00 €
33	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	78	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €
34	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	79	Apartment	57,20 m ²	987,49 €	329.163,33 €
35	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	80	Apartment	57,20 m ²	987,49 €	329.163,33 €
36	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	Staffelgeschoss				
37	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	81	Wohnung	71,43 m ²	1.233,10 €	411.033,33 €
38	Apartment	57,19 m ²	987,31 €	329.103,33 €	82	Wohnung	71,39 m ²	1.232,43 €	Verkauft
Obergeschoss					83	Wohnung	71,39 m ²	1.232,39 €	410.796,67 €
39	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	84	Wohnung	61,82 m ²	1.067,22 €	355.739,10 €
40	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	85	Wohnung	70,39 m ²	1.217,08 €	405.693,33 €
41	Apartment	54,40 m ²	939,15 €	313.050,00 €	86	Wohnung	71,40 m ²	1.232,57 €	410.856,67 €
42	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	87	Wohnung	71,39 m ²	1.232,39 €	410.796,67 €
43	Apartment	54,36 m ²	938,53 €	312.843,33 €	88	Wohnung	71,39 m ²	1.232,39 €	410.796,67 €
44	Apartment	54,45 m ²	940,03 €	313.343,33 €	89	Wohnung	94,32 m ²	1.628,26 €	542.753,33 €
45	Apartment	54,39 m ²	938,97 €	312.990,00 €	90	Wohnung	71,57 m ²	1.235,49 €	411.830,00 €