

## SENIORENPARK MARIENHEIDE Oberbergischer Kreis



**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 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, seniorengerechten 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.

<b>Adresse:</b>	Müllenbacher Straße 4, 51709 Marienheide-Rodt
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objektyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2025
<b>Kaufpreise:</b>	300.511,00 - 528.094,00 €
<b>Standort:</b>	Oberbergischer Kreis
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	6,50%
<b>Wohneinheiten:</b>	90
<b>Rendite:</b>	3,70 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	17,27 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	927,00 - 1.629,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	3 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	24 Jahre
<b>Indexierung:</b>	ab dem 3. Jahr 60 % (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100

<b>KfW-Förderung:</b>	nein
<b>Betreiber:</b>	Compassio
<b>• Einrichtungen:</b>	85
<b>• Pflegeplätze:</b>	>8.000
<b>• Angestellte:</b>	>8.100
<b>• Gründungsjahr:</b>	2005

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. \* 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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 02.04.25