



Die Seniorenresidenz Osterholz-Scharmbeck bietet Kapitalanlegern eine zukunftsichere Investitionsmöglichkeit im Bereich Pflegeimmobilien. Im nördlichen Teil des Grundstücks entsteht ein modernes, U-förmiges Gebäude mit rund 6.900 m² Wohn- und Nutzfläche auf drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Fertigstellung ist für Mai 2026 geplant, die Übergabe an den Betreiber erfolgt zum 1. Februar 2026.

Insgesamt entstehen 143 hochwertig ausgestattete Pflegeappartements, davon 47 vollständig rollstuhlgerecht. Diese sind in sieben hausgemeinschaftliche Wohnbereiche gegliedert und bieten moderne Pflegekonzepte in einem wohnlichen Umfeld. Alle Appartements verfügen über eigene Sanitäreinrichtungen und zeichnen sich durch helle, freundliche Gestaltung aus.

Das Haus ist mehr als nur ein Pflegeheim: Es bietet eine breite Palette an Annehmlichkeiten wie eine Lobby mit Kaminloungue und Bibliothek, ein Restaurant mit Sonnenterrasse, ein Pflege- und Wellnessbad sowie einen hauseigenen Friseur. Diese Einrichtungen schaffen ein hotelähnliches Ambiente und

werden nicht nur von Bewohnern der Pflegeappartements, sondern auch von jenen der angrenzenden Service-Wohnungen genutzt.

Betreiber ist die compassio Gruppe – ein etablierter Pflegeanbieter mit langjähriger Erfahrung und ausgezeichnetem Ruf. Der Mietvertrag läuft über 25 Jahre mit Indexierungsoption und sichert langfristige Einnahmen. Für Kapitalanleger wird ein PECURIA-Miettreuhandkonto eingerichtet, das auch bei einer Betreiberinsolvenz für Mietsicherheit sorgt.

Ein weiterer Vorteil: Die Immobilie wird im KfW 40 NH Standard errichtet – energetisch zukunftsweisend und förderfähig. Zusätzlich können Anleger durch die degressive Abschreibung von 5 % p. a. erhebliche steuerliche Vorteile realisieren. Bei einer durchschnittlichen Finanzierung ergibt sich ohne eigenen Aufwand ein möglicher Vermögenszuwachs von rund 70.000 € in zehn Jahren.

Die Kombination aus hochwertiger Bauweise, starker Betreiberstruktur, attraktiven Steuervorteilen und exklusivem Belegungsrecht macht diese Pflegeimmobilie zu einem besonders zukunftsicheren Investment.

Adresse:	Bergkamp 11, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objekttyp:	Neubau
Fertigstellung:	2026
Kaufpreise:	227.760,00 - 244.860,00 €
Standort:	Osterholz-Scharmbeck
Bundesland:	Niedersachsen
Grunderwerbsteuer:	5,00%
Wohneinheiten:	143
Rendite:	3,60 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	15,90 €
Monatl. Mieteinnahmen	682,00 - 733,00 €

Pre-Opening:	3 Monate
Mietvertrag:	25 Jahre
Verlängerung:	1x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung:	60 % der jährlichen Indexänderungen (alle 2 Jahre)
KfW-Förderung:	ja
Betreiber:	Compassio
• Einrichtungen:	85
• Pflegeplätze:	>8.000
• Angestellte:	>8.100
• Gründungsjahr:	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: 05.11.25