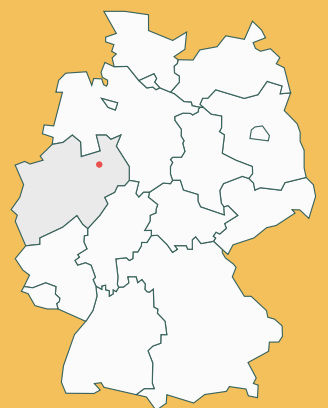


Seniorenresidenz Verl

im wirtschaftsstarken Kreis Gütersloh

Faktenblatt



Die Kapitalanlage mit Zukunft und Steuervorteil

Die Immobilie im Überblick

Ein doppeltes Plus: Im ostwestfälischen Kreis Gütersloh ist mit der modernen Seniorenresidenz Verl ein stilvolles, neues Zuhause für Seniorinnen und Senioren entstanden. Gleichzeitig besteht hier eine attraktive Gelegenheit zur Kapitalanlage in einem wirtschaftsstarken Raum.

Dies gilt ganz besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und schwankender Finanzmärkte. Wer hier in eine der 80 ansprechenden Apartments investiert, profitiert von der Stabilität des Immobilienmarktes und dem anhaltenden Wachstum im Pflegebereich, das durch den demografischen Wandel zusätzlich gestärkt wird. Besonders reizvoll ist dieses Objekt für Anlegerinnen und Anleger, da es als energieeffizienter Neubau nach KfW-40 EE-Standard errichtet wurde und somit nicht nur nachhaltigen Ansprüchen gerecht wird, sondern auch geförderte Finanzierungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlich eröffnet ein Erwerb im Jahr 2025 durch die degressive Abschreibung (AfA) interessante steuerliche Vorteile. Die Kombination aus Nachhaltigkeit, steuerlichen Anreizen und einer wachsenden Nachfrage macht dieses Investment zu einer zukunfts sicheren Option.

Ein zusätzlicher Anreiz: Das Gebäude wurde Anfang 2025 bereits fertiggestellt und an den Betreiber compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH – eine Tochter der compassio Gruppe – übergeben. Anders als bei gerade erst projektierten Immobilien bedeutet das, dass schon kurz nach der Investition Mieteinnahmen eingehen. Die 80 Einheiten sind als Einzelzimmer inklusive eines separaten, seniorengerechten Badezimmers ausgelegt. Sie verteilen sich auf das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein aufgesetztes Staffelgeschoss. Auf allen Ebenen stehen modern möblierte Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche sowie große Balkone beziehungsweise eine Terrasse zur Verfügung. Das Erdgeschoss beherbergt neben Büros für die Einrichtungsleitung auch die hauseigene Vollküche, in der täglich frisch für das leibliche Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner gesorgt wird.

Neben dem stationären Pflegeheim betreibt die compassio Gruppe nebenan auch noch eine Tagespflege und Betreutes Wohnen. So werden drei Konzepte für bedarfsgerechtes Wohnen im höheren Alter „aus einer Hand“ angeboten. Das schafft kurze Wege und Synergieeffekte – und trägt zur überregionalen Attraktivität der Residenz bei.



- ♦ **Fertiggestellter Neubau (Effizienzhaus 40 EE)**
- ♦ **Degressiv abschreibbar**
mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)
- ♦ **Wirtschaftsstarker Kreis Gütersloh in Ostwestfalen (NRW)**
- ♦ **Double Net Plus-Vertrag**
(inklusive Instandhaltung für Dach und Fach)
- ♦ **compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH als renommierter Betreiber**
und Tochter der compassio Gruppe (Unter Deutschlands TOP 10-Betreibern)



Objekt

Lage	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
Baujahr	2025
Objektbeschreibung	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / Fertiggestellter Neubau / Effizienzhaus 40 EE
Anzahl der Wohneinheiten	80 Einheiten für stationäre Pflege
Wohnungsgrößen	50,95 m ² –56,21 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna
Mietsicherheit	compassio Holding GmbH und compassio Gruppe B.V. & Co. KG
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 28.02.2025

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Seniorenpark Sürenheide GmbH & Co. KG Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Kaufpreise	324.755 €–358.290 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und Pre-Opening-Phase
Pre-Opening	3 Monate ab Folgemonat nach Übergang von Nutzen und Lasten
Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % der Verbraucherpreis- index-Veränderung (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 Verl sowie deren nächsten Familienangehörigen

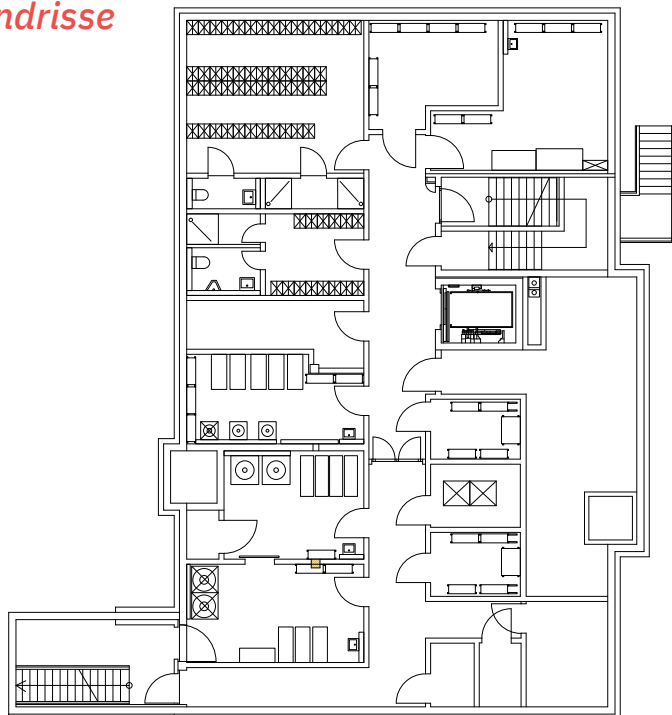
Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 28. August 2025

^{*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.

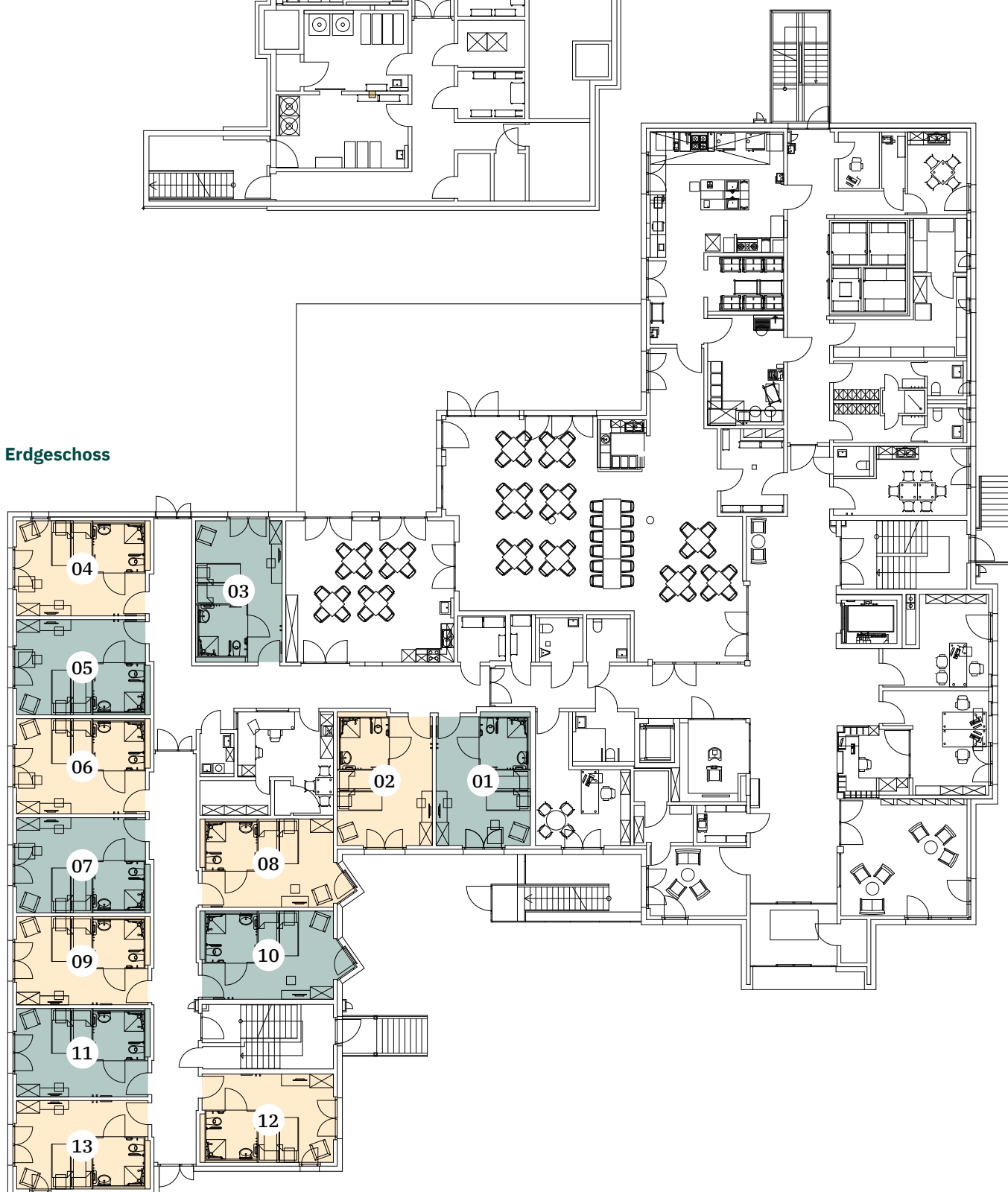
Etagengrundrisse

Keller



-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



This floor plan illustrates a building layout with 67 numbered rooms. The rooms are color-coded: teal for rooms 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, and 67; and orange for rooms 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, and 67. The plan includes a central corridor system, multiple stairwells, and several large open areas. The rooms are arranged in a complex, non-rectangular pattern, with some rooms having multiple entrances or exits. The overall layout suggests a multi-story building with a central core and peripheral wings.

Staffelgeschoss



- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
2	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
3	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
4	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
5	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
6	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
7	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
8	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
9	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
10	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
11	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
12	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
13	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €

1. Obergeschoss				
14	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
15	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
16	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €
17	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
18	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €
19	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
20	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
21	Apartment	56,21 m²	1.045,01 €	358.289,14 €
22	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.764,57 €
23	Apartment	53,01 m²	985,51 €	337.889,14 €
24	Apartment	52,21 m²	970,64 €	332.790,86 €
25	Apartment	52,14 m²	969,31 €	332.334,86 €
26	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
27	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
28	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
29	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
30	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
31	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
32	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
33	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
34	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
35	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
36	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
37	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
38	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
39	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
40	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
2. Obergeschoss				
41	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
42	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
43	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €
44	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
45	Apartment	53,18 m²	988,63 €	338.958,86 €
46	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
47	Apartment	52,68 m²	979,36 €	335.780,57 €
48	Apartment	56,21 m²	1.045,01 €	358.289,14 €
49	Apartment	55,66 m²	1.034,73 €	354.764,57 €
50	Apartment	53,01 m²	985,51 €	337.889,14 €
51	Apartment	52,21 m²	970,64 €	332.790,86 €
52	Apartment	52,14 m²	969,31 €	332.334,86 €
53	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
54	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
55	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
56	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
57	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
58	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
59	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
60	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
61	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
62	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
63	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
64	Apartment	51,75 m²	962,07 €	329.852,57 €
65	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
66	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €
67	Apartment	50,95 m²	947,20 €	324.754,29 €

Staffelgeschoss				
68	Apartment	54,79 m²	1.018,61 €	349.237,71 €
69	Apartment	53,60 m²	996,56 €	341.677,71 €
70	Apartment	52,28 m²	971,88 €	333.216,00 €
71	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
72	Apartment	52,28 m²	971,88 €	333.216,00 €
73	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
74	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
75	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
76	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
77	Apartment	52,53 m²	976,56 €	334.820,57 €
78	Apartment	51,98 m²	966,35 €	331.320,00 €
79	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €
80	Apartment	51,68 m²	960,75 €	329.400,00 €