

Seniorenresidenz in Verl

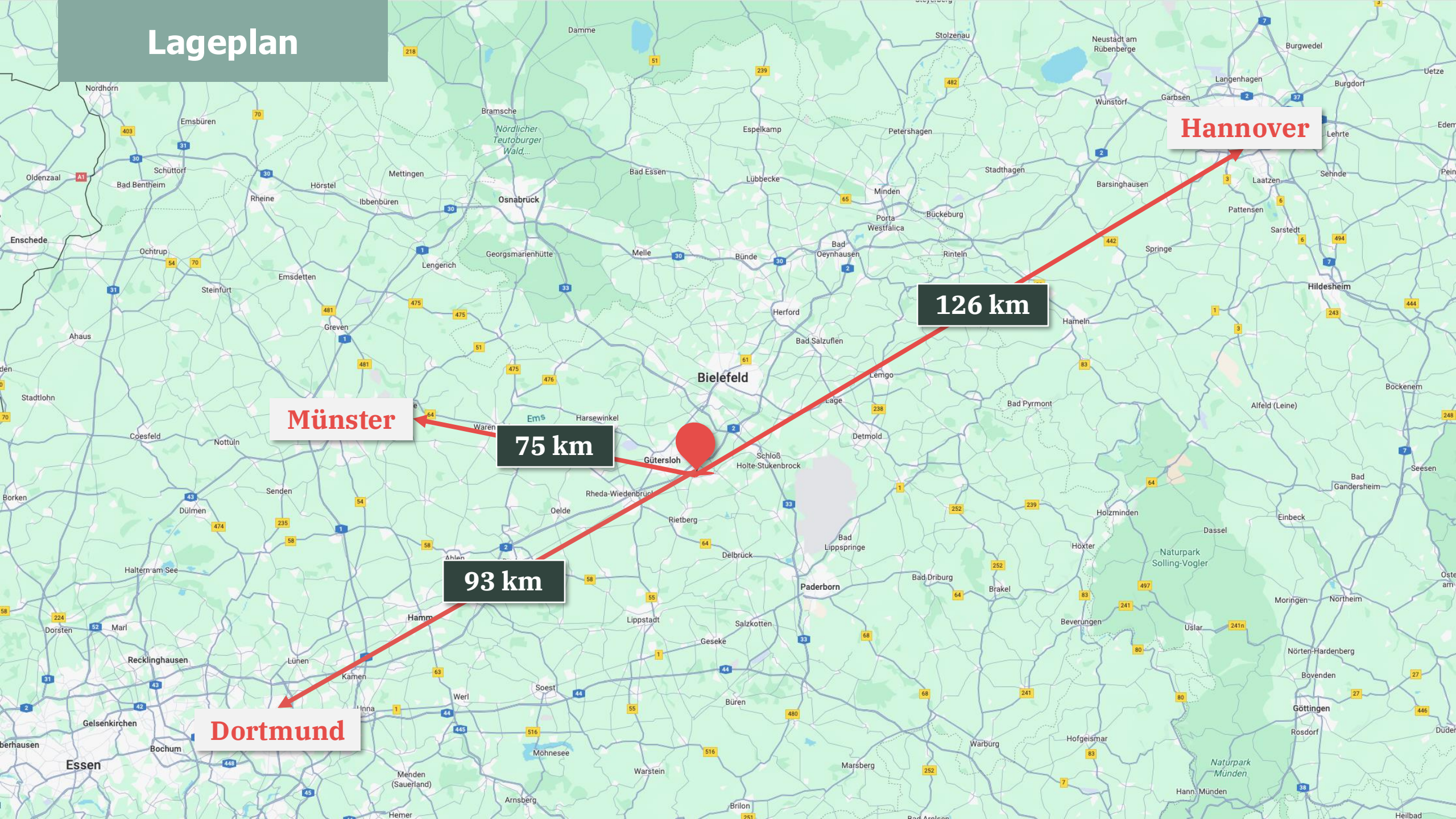
Nordrhein-Westfalen



Übersicht

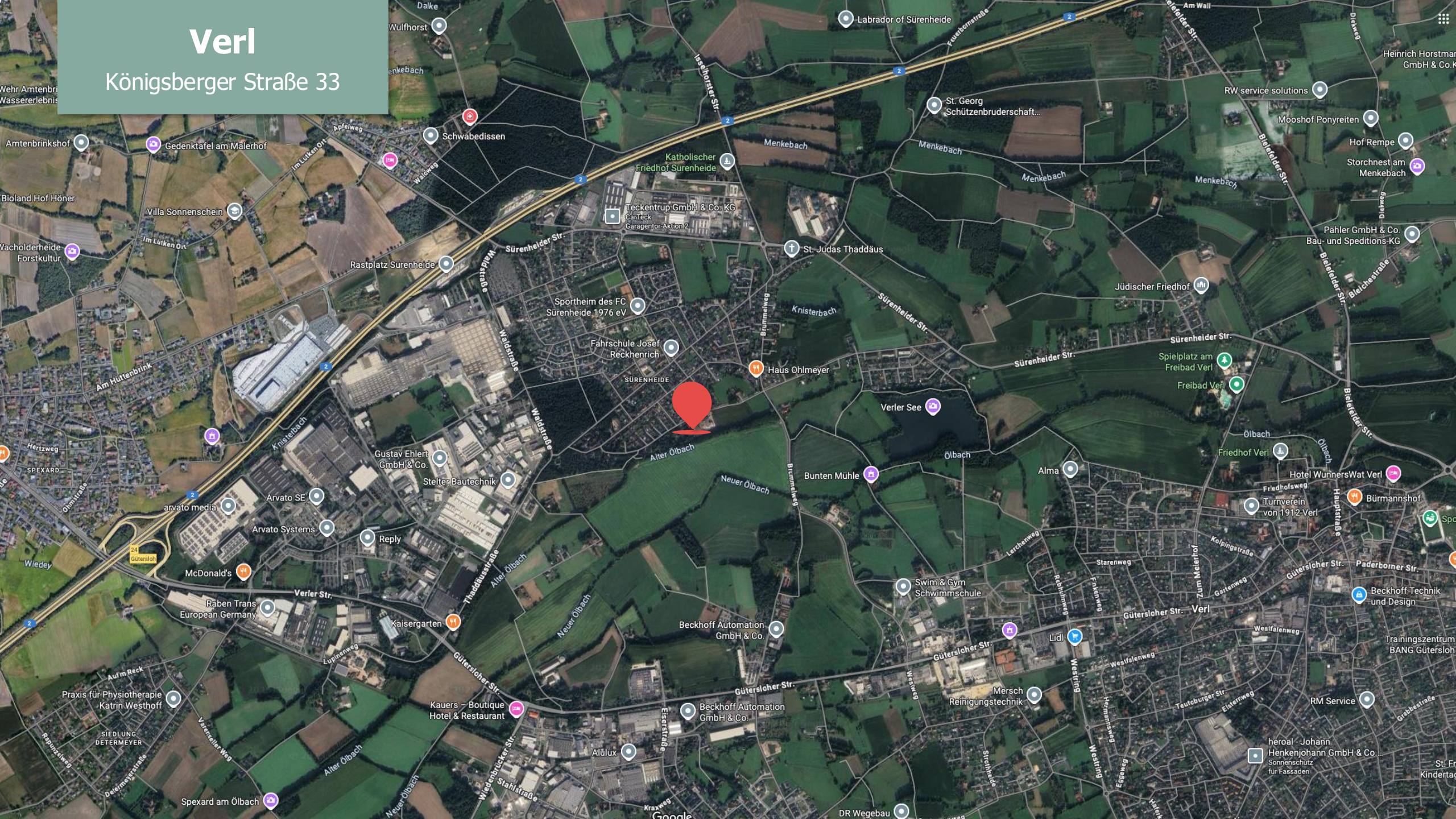
Standort	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
Projektbeschreibung	Fertiggestellter Neubau / Effizienzhaus 40 EE mit 80 stationären Pflegeplätzen
Verkäufer	Seniorenpark Sürenheide GmbH & Co. KG
Betreiber	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH
Verwaltung	WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Lageplan



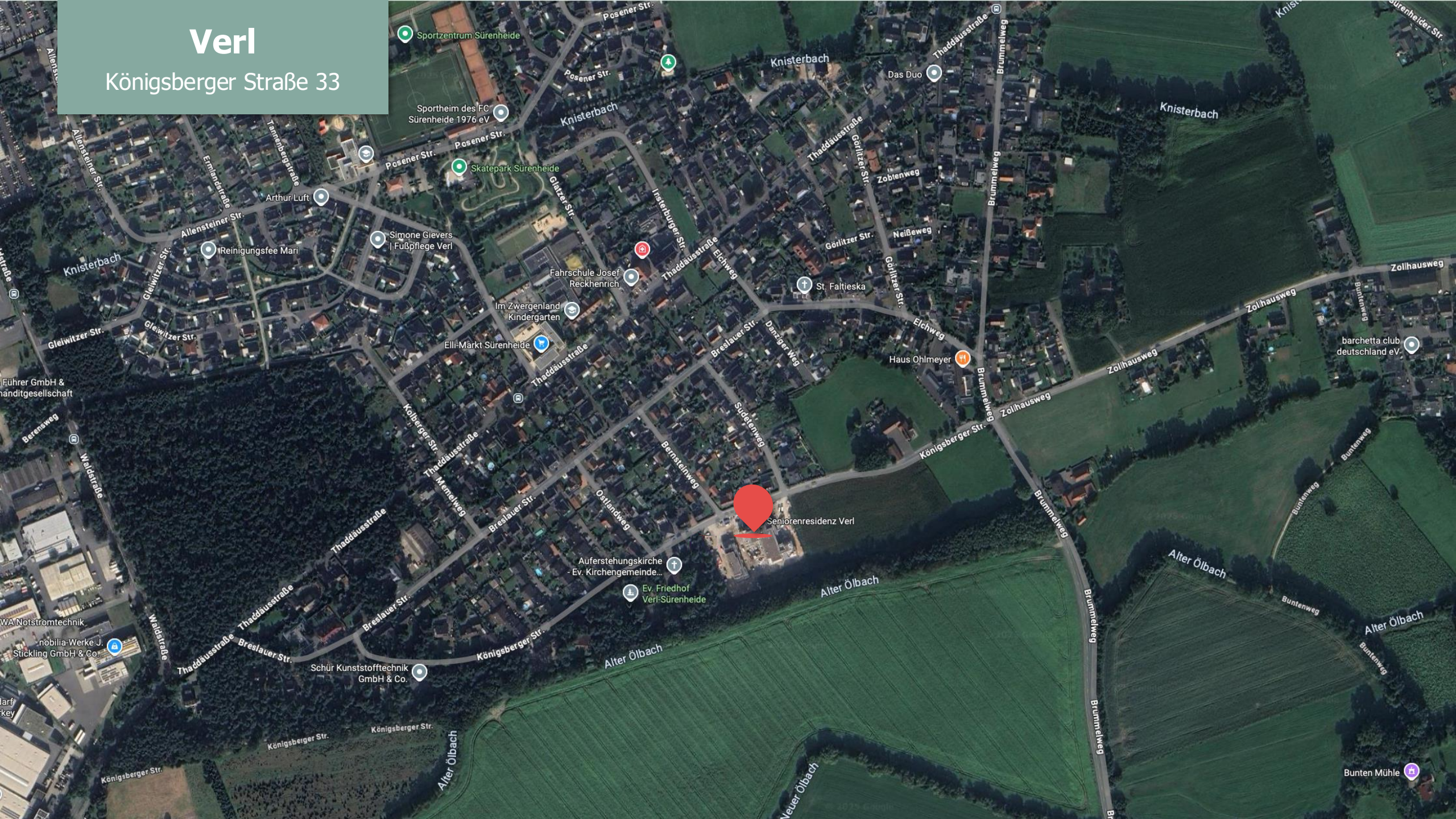
Verl

Königsberger Straße 33



Verl

Königsberger Straße 33

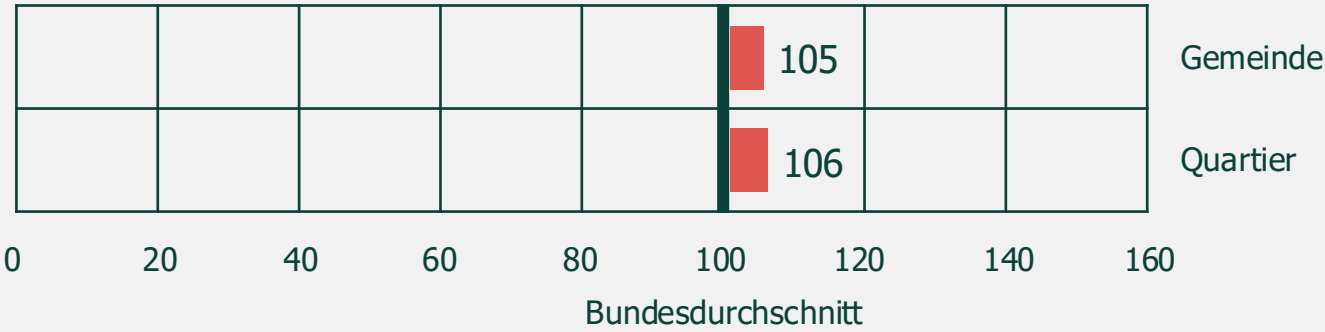


Standortanalyse

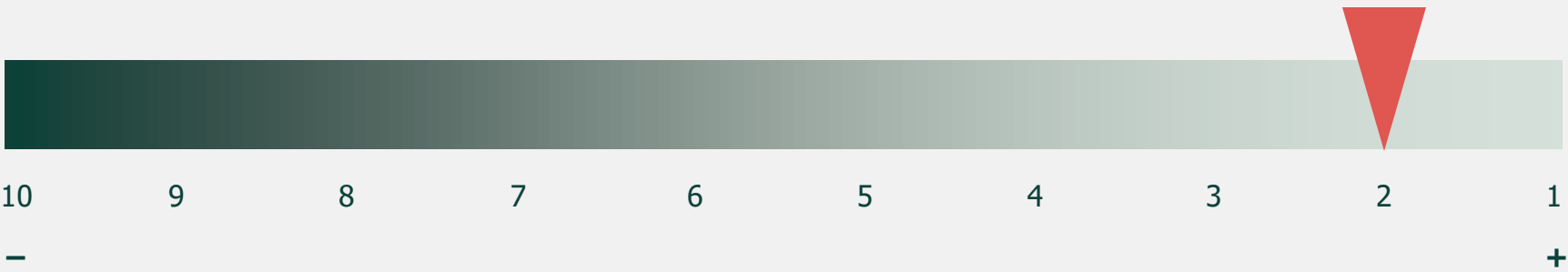
Stadt- / Gemeindetyp	kleine Mittelstadt
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Einwohner (Gemeinde)	25.691
Lagebeschreibung	Stadtteil Sürenheide / Stadtrand
Verkehrsanbindung	Anschlussstelle Gütersloh (2,5 km) Bahnhof Avenwedde (6,1 km) Hauptbahnhof Bielefeld (ICE) (16,3 km) Flughafen Paderborn-Lippstadt-Airport (32,4 km) Bushaltestelle Schule (0,2 km)

Makro- und Mikroanalyse

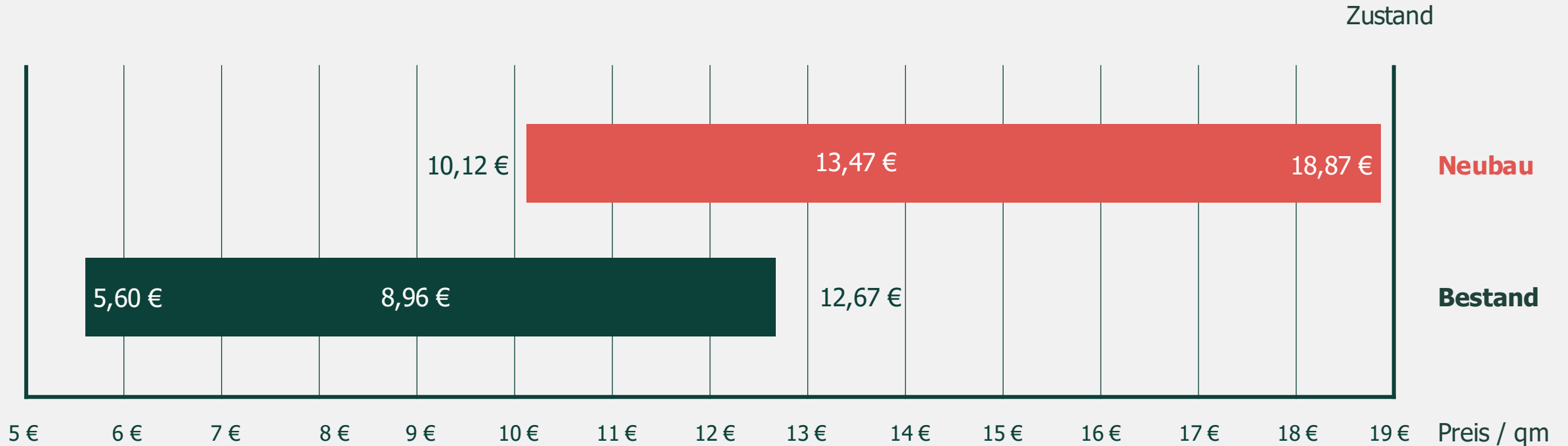
Kaufkraft-Index



Mikrolageeinschätzung der Objektadresse



Kauf- und Mietpreisschätzung



NEUBAU

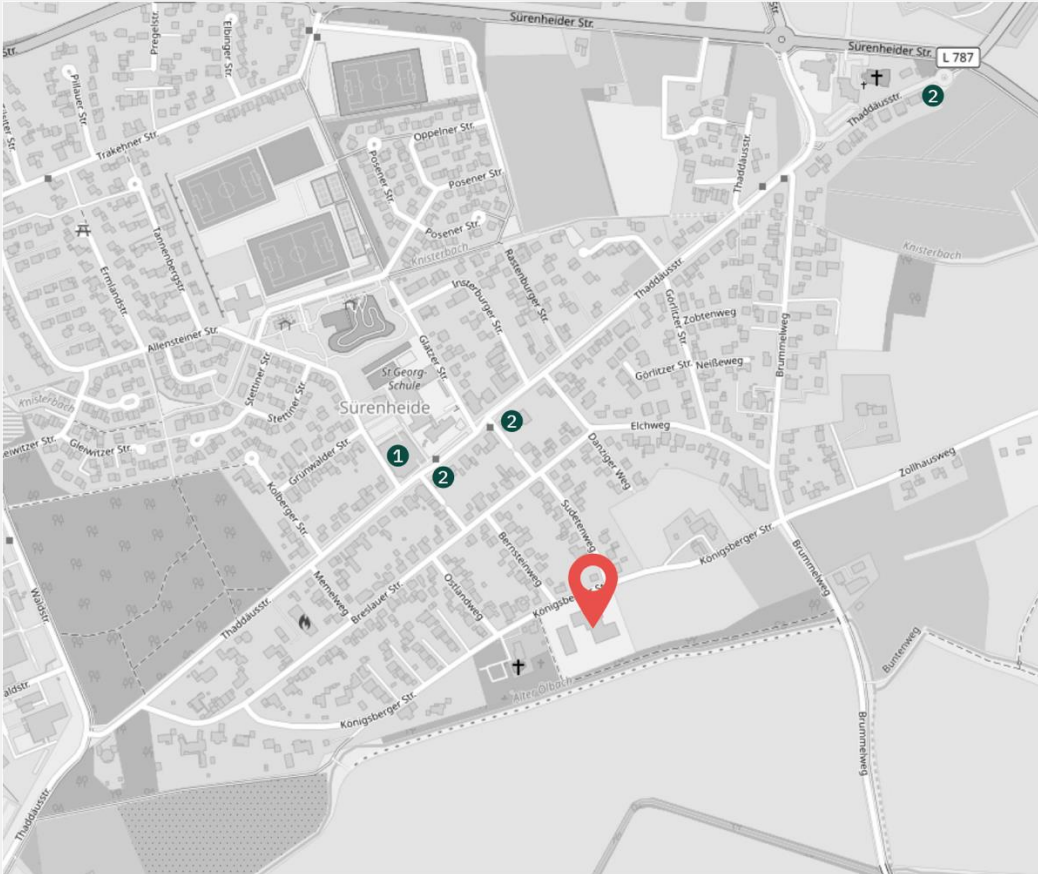
Durchschnittspreis pro m²: 13,47 €
Preisspanne: 10,12–18,87 €

BESTAND

Durchschnittspreis pro m²: 8,96 €
Preisspanne: 5,60–12,67 €

Mikroanalyse

Versorgung/Dienstleistung (Luftlinie)



Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- 🏠 Allgemeinarzt – 2,5 km
- 🦷 Zahnarzt – 2,4 km
- 🏥 Krankenhaus – 5,9 km
- 💊 Apotheke – 2,6 km
- 🛒 Einkaufszentrum – 15,9 km
- 📦 Supermarkt – 0,3 km

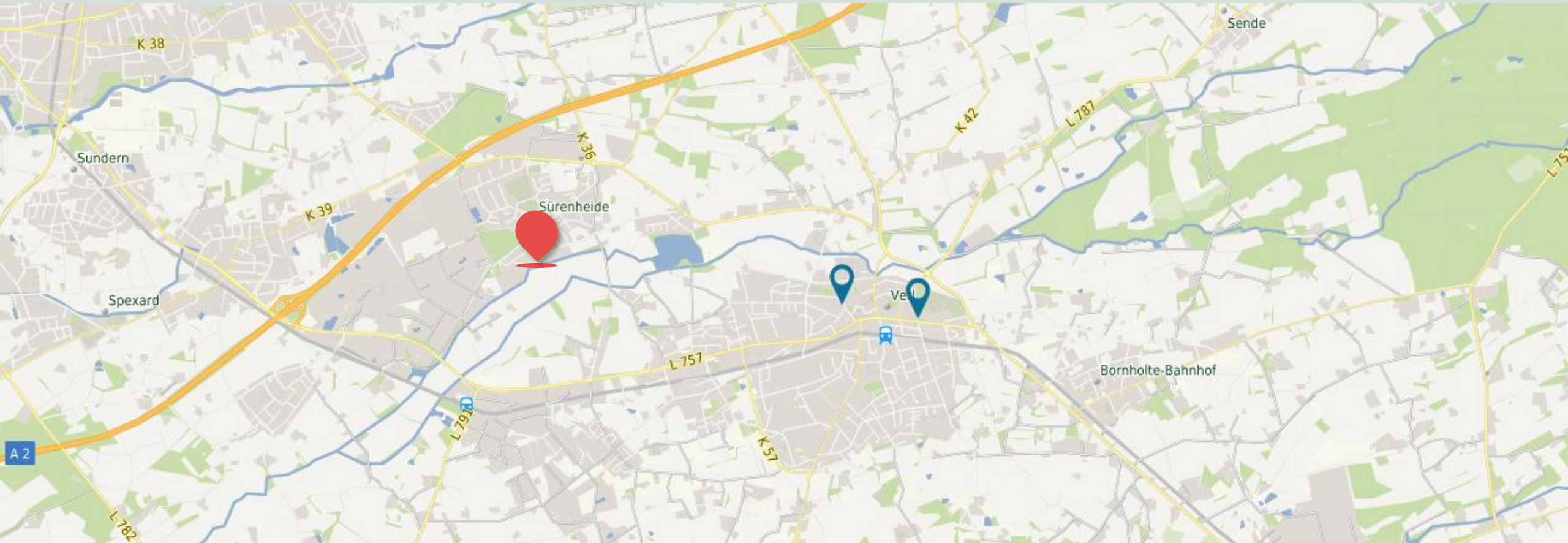
Verkehrsanbindung

- 🚆 DB Bahnhof – 6,1 km
- 🚆 DB Bahnhof ICE – 16,3 km
- ✈️ Flughafen – 32,4 km

Bildungsangebot

- 🏠 Kindergarten – 0,2 km
- 📖 Grundschule – 3,0 km
- 🎓 Hauptschule – 4,5 km
- 🎓 Gesamtschule – 6,8 km
- 🎓 Realschule – 2,6 km
- 🎓 Gymnasium – 2,5 km
- 🎓 Hochschule – 16,6 km

Bedarfssituation Pflegeeinrichtungen im Umkreis bis 5 Kilometer



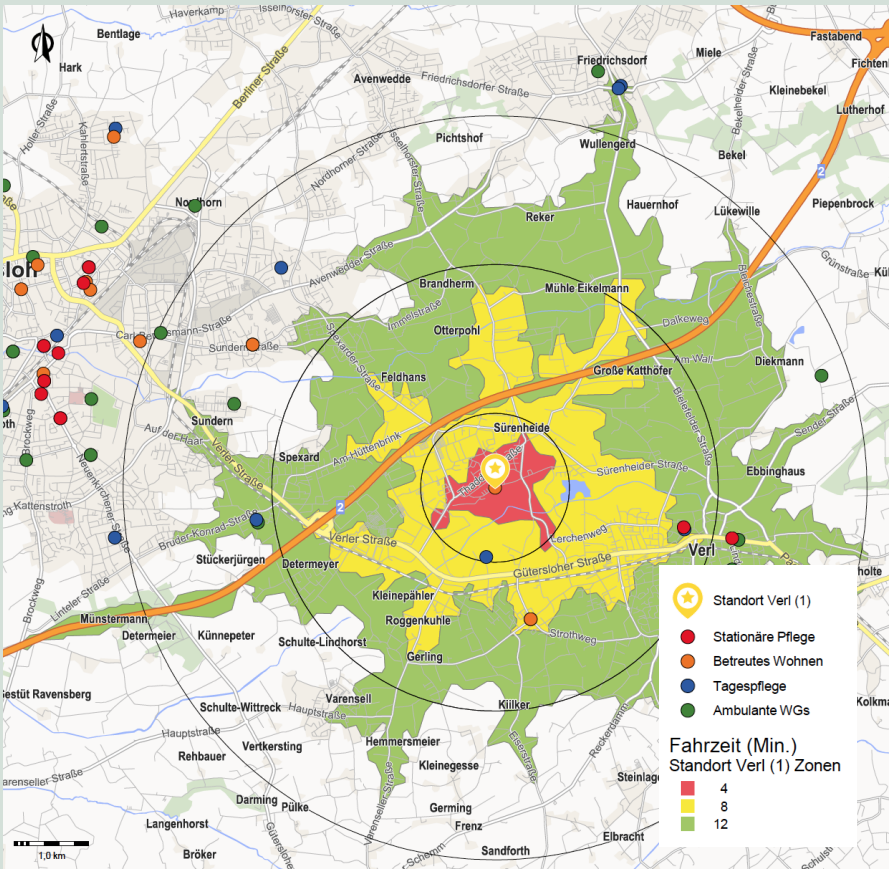
Bedarfssituation

Pflegeeinrichtungen im Umkreis bis 5 Kilometer

Name	Anzahl Plätze	Baujahr
Caritas-Haus St. Anna	88	1990 / 2020
Der Louisenhof	30	2016

Bedarfssituation nach Fahrzeitzonen

Aufgrund der aktuellen demografischen Lage existiert eine statistische Unterversorgung von ca. 140 Pflegeplätzen in einem Radius von 12 Autominuten. In diesem Umkreis existieren zwei weitere Pflegeheime.



Fahrzeit (Min.)	Einwohner	EW80+	EW65+	EW80+ 20%	EW65+ 5%	Stationäre Pflege	Plätze (stat. Pflege)	Bedarf EW80+ 20%	Bedarf EW65+ 5%
4	915	56	174	11	9	0	0	11	9
8	6.879	427	1.334	85	67	0	0	85	67
12	18.141	1.166	3.622	233	181	2	121	112	60
	25.935	1.649	5.130	330	257	2	121	209	136

OBJEKTINFORMATIONEN

Verl

Objektdaten

Anzahl der Wohneinheiten	80 Pfl egewohnungen
Kaufpreise	324.755 € bis 358.290 € pro Wohneinheit
Mietrendite	3,5 %
Baujahr	2025
Übergabe	bereits erfolgt am 28.02.2025
Pachtvertrag	25 Jahre
Pre-Opening	3 Monate ab Folgemonat nach Übergang von Nutzen und Lasten
1. Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und Pre-Opening-Phase
Nebenkosten	Grunderwerbsteuer 6,5 % / 2,5 % Notar- und Vollzugskosten 25.000 € Tilgungszuschuss trägt Carestone für die ersten 30 Einheiten

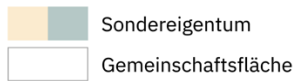
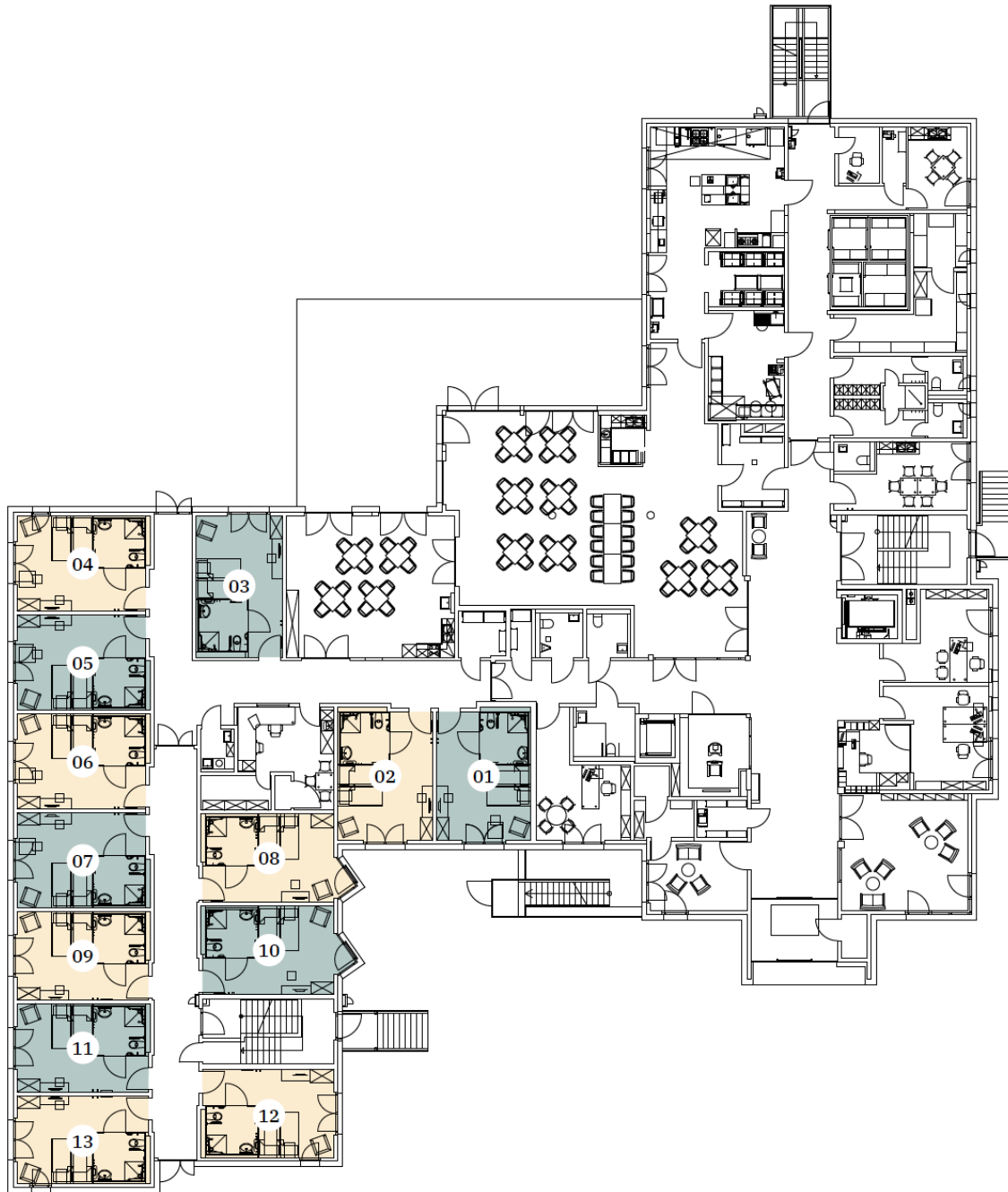
Steuerliche Vorteile:
5 % degressive Abschreibung







Grundriss Erdgeschoss



BERECHNUNGSBEISPIEL

mit 100.000 zvE

Musterberechnung

Kaufpreis	334.820,57
Nebenkosten (GrESt. + Notar- & Gerichtskosten)	28.459,75 €
Tilgungszuschuss CS	25.000,00 €
Gesamtpreis	338.280,32 €

Eigenkapital	3.459,75 €
mtl. Aufwand	69,54

Bankdarlehen

Darlehenshöhe	334.820,75 €
Zins	4,2 %
Tilgung	1,6 %
Laufzeit	bis Volltilgung

Gesamtübersicht

Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Verwalt.	Instand.	AfA	V+V	Steuer	Liquid p.a.	Liquid mtl.	Darlehen	Kaufpreis
2025	3.906,24 €	- 4.678,09 €	- 1.795,12 €	- 130,00 €	- 33,60 €	5.243,34 €	- 6.145,20 €	2.889,26 €	158,69 €	13,22 €	333.025,45 €	334.820,57 €
2026	11.718,72 €	- 13.881,26 €	- 5.538,36 €	- 390,00 €	- 100,80 €	15.467,87 €	- 18.020,41 €	8.469,71 €	278,01 €	23,17 €	327.487,09 €	338.168,78 €
2027	11.718,72 €	- 13.644,12 €	- 5.775,50 €	- 390,00 €	- 100,80 €	14.694,47 €	- 17.009,88 €	7.995,25 €	- 196,45 €	- 16,37 €	321.711,59 €	341.550,46 €
2028	12.421,84 €	- 13.396,83 €	- 6.022,80 €	- 390,00 €	- 100,80 €	13.959,75 €	- 15.324,73 €	7.203,00 €	- 285,58 €	- 23,80 €	315.688,79 €	344.965,97 €
2029	12.421,84 €	- 13.138,94 €	- 6.280,68 €	- 390,00 €	- 100,80 €	13.261,76 €	- 14.368,86 €	6.753,16 €	- 735,42 €	- 61,28 €	309.408,11 €	348.415,63 €
2030	13.167,15 €	- 12.870,01 €	- 6.549,61 €	- 401,70 €	- 100,80 €	12.598,67 €	- 12.703,24 €	5.970,98 €	- 783,99 €	- 65,33 €	302.858,50 €	351.899,78 €
2031	13.167,15 €	- 12.589,57 €	- 6.830,05 €	- 401,70 €	- 100,80 €	11.968,74 €	- 11.792,86 €	5.542,41 €	- 1.212,56 €	- 101,05 €	296.028,45 €	355.418,78 €
2032	13.957,18 €	- 12.297,12 €	- 7.122,50 €	- 401,70 €	- 100,80 €	11.370,30 €	- 10.111,95 €	4.752,39 €	- 1.212,55 €	- 101,05 €	288.905,95 €	358.972,97 €
2033	13.957,18 €	- 11.992,15 €	- 7.427,47 €	- 401,70 €	- 100,80 €	10.801,79 €	- 9.238,46 €	4.342,84 €	- 1.622,10 €	- 135,18 €	281.478,48 €	362.562,70 €
2034	14.794,61 €	- 11.674,12 €	- 7.745,50 €	- 401,70 €	- 100,80 €	10.261,70 €	- 7.542,91 €	3.544,99 €	- 1.582,52 €	- 131,88 €	273.732,98 €	366.188,33 €
2035	14.794,61 €	- 11.617,08 €	- 6.786,51 €	- 413,75 €	- 100,80 €	7.311,46 €	- 4.547,68 €	2.138,41 €	- 1.985,12 €	- 165,43 €	266.946,46 €	369.850,21 €
Summe	136.025,24 €	- 131.779,29 €	- 67.874,10 €	- 4.112,25 €	- 1.041,60 €			59.602,40 €	- 834,51 €	- 69,54 €		

Vermögensentwicklung

Betrachtungszeitraum	10 Jahre
Verkaufswert	369.850,21 €
Eingebrachtes Eigenkapital	3.459,75 €
Kumulierte Zuzahlung	9.179,59 €
Restschuld Darlehen	266.946,46 €
Vermögensaufbau	90.264,41 €



Vergleich zum klassischen Sparplan

Anfangskapital	3.459,75 €
montal. Aufwand	69,54 €
Endkapital	90.246,41 €
Rendite	38,532 %

Steuersatz	26,375 %
Jährlicher Steuerfreibetrag	1.000,00 €

Sparintervall	monatlich
Einzahlungsart	vorschüssig
Zinsperiode	jährlich

Ansparzeit	10 Jahre
Festlegungsfrist	0 Jahre

Was bedeutet das?

- Über 59.602,42 € Steuerersparnis bei 100.000 € zvE in den ersten 10 Jahren
- Daraus resultierend über 90.264,41 € Vermögensaufbau
- Rendite im Vergleich zum Sparplan nach 10 Jahren >38 % (nach Steuern)



BETREIBERGESELLSCHAFT

compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH (compassio Holding GmbH)

Compassio Holding GmbH

„Hier ist Leben zuhause“

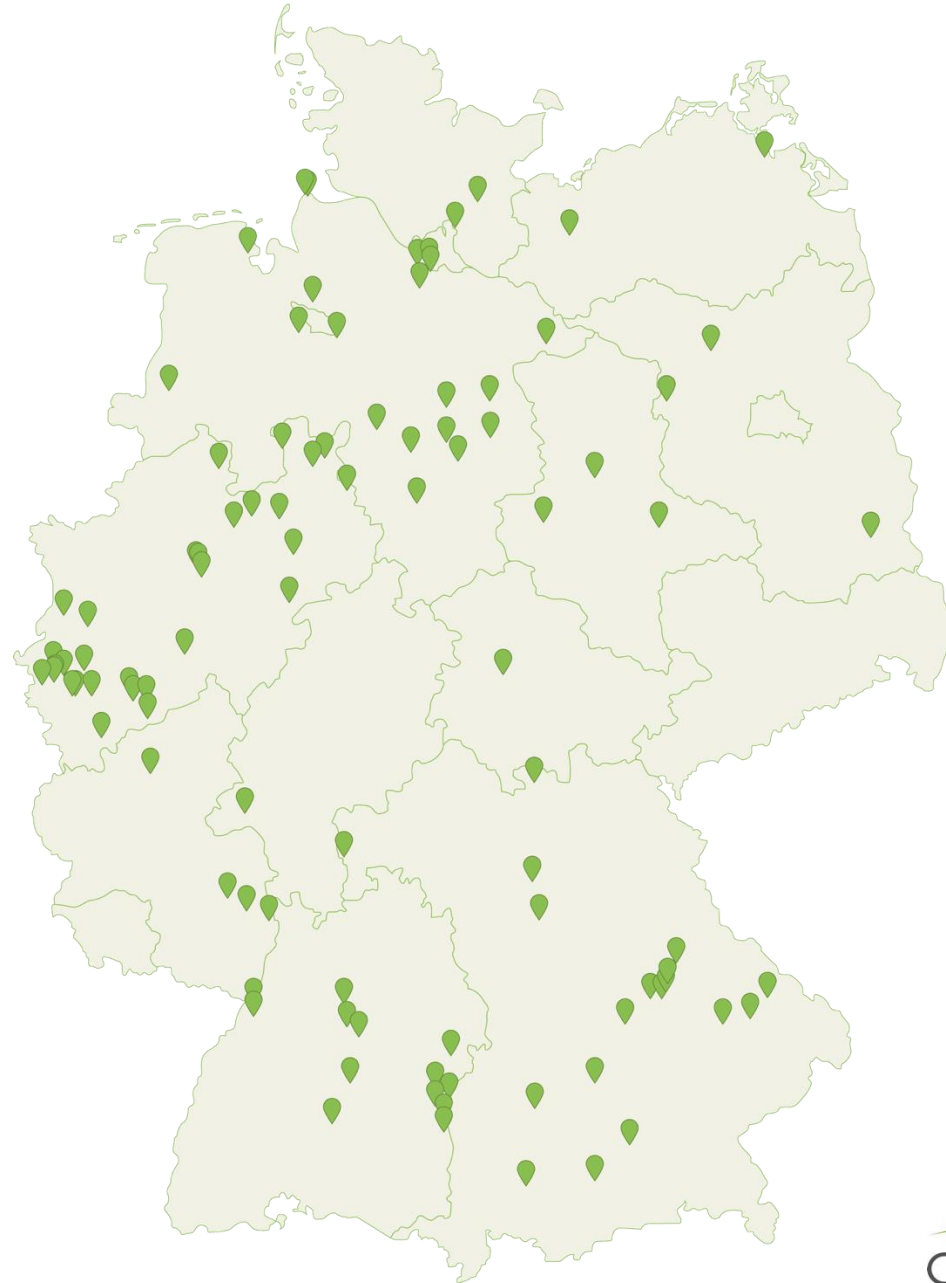
- Führungsebene mit 20-jähriger Expertise
- Hauptsitz in Ulm (2005 gegründet)
- Deutschlandweit rund 100 Pflegeeinrichtungen
- Mehr als 8.100 Mitarbeitende
- Mietvertragslaufzeit über 25 Jahre



Compassio Holding GmbH

Standorte

- Stationäre Dauer- und Kurzzeitpflege
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen
- Junge Pflege



Infos im Überblick

80

Einheiten

3,5 %

Mietrendite

ab

324.755 €

Kaufpreise

compassio

Starker Betreiber

25 Jahre

Mietvertrag

5 % AfA

Degressiv

25.000 €

Tilgungszuschuss

**Double
Net Plus**

Instandhaltung

Highlights zum Objekt

Fertiggestellter Neubau

Effizienzhaus 40 EE

Degressiv abschreibbar mit 5 %

(nur bei Kauf im Jahr 2025)

compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH als renommierter Betreiber

und Tochter der compassio Gruppe (Unter Deutschlands TOP 10-Betreibern)

Double Net Plus-Vertrag

inklusive Instandhaltung für Dach und Fach

Wirtschaftsstarker Standort

im Kreis Gütersloh

Verl (NRW)

Fertiggestellter Neubau
Effizienzhaus 40 EE

Erheblicher Steuervorteil
durch degressive AfA



Objektart

**Stationäre
Pflege**



Wohneinheiten

80



Wohnfläche

**50,95 m² bis
56,21 m²**



Preise

**324.755 € bis
358.290 €**



Baujahr

2025