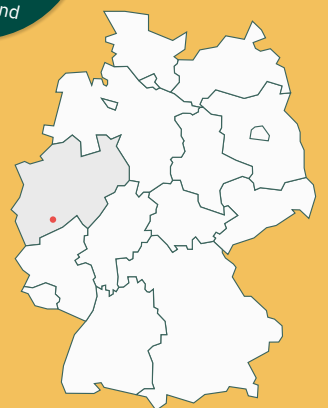


Senioren-Campus Troisdorf

Faktenblatt



**Attraktive
Abschreibung**
Alloheim
als größter
privater Betreiber
in Deutschland



Wo Bestand Werte schafft: Rendite und Sicherheit vereint im Senioren-Campus Troisdorf

Lebensqualität im Alter sichern – und dabei solide Renditen erwirtschaften: Der neue Senioren-Campus Troisdorf vereint ein zukunftsweisendes Pflegekonzept, nachhaltige Bestandserneuerung und wirtschaftliche Stabilität an einem etablierten Standort im Herzen der Stadt.

Die Bevölkerung altert, der Bedarf an Pflegeplätzen wächst stetig. Genau hier setzt der neue Senioren-Campus Troisdorf an: Die bestehende Seniorenresidenz wurde dafür umfassend modernisiert und erweitert. Aus früheren Gewerbeeinheiten entsteht ein Ort der Begegnung. Insgesamt hält das Objekt 60 Pflegeapartments, 39 betreuten Wohnungen und eine Tagespflege für 20 Gäste bereit. Die umfassende Sanierung erfolgt ressourcenschonend

im Bestand – mit neuer Fassade, moderner Haustechnik, energieeffizienter Dämmung und barrierefreien Standards.

Betrieben von der renommierten Alloheim Gruppe, Deutschlands größtem privaten Pflegeanbieter mit rund 300 Einrichtungen, bietet das Objekt Investorinnen und Investoren ein Höchstmaß an Sicherheit: Eine indexierte Miete, minimierte Instandhaltungskosten sowie ein überdurchschnittlich hoher Bodenrichtwert von 572 €/m² sichern Stabilität und Wertentwicklung. Attraktive Abschreibungsmöglichkeiten sorgen zusätzlich für steuerliche Vorteile. Und nicht zuletzt bietet ein Vorbelegungsrecht in allen Alloheim-Einrichtungen einen weiteren persönlichen Vorteil.



- ♦ **Lokaler Bodenrichtwert i.H.v. ca. 572€/m²**
– ca. viermal so hoch wie der Landesdurchschnitt NRW (ca. 127 €)
- ♦ **Standort bereits über knapp ein halbes Jahrhundert etabliert**
- ♦ **Innerstädtische Lage** – ideale Kombination aus Wohn- und Versorgungskomfort
- ♦ **Betreiber Alloheim – mit Abstand der größter privater Pflegeheimbetreiber Deutschlands**
- ♦ **Doppelte Mietsicherheit** durch Kombination aus Konzernbürgschaft und Abtretung der immobilienbezogenen Pflegekassen-Zuschüssen



Objekt

Lage	Wilhelm-Hamacher-Platz 15-19 53840 Troisdorf
Baujahr	1979 / Umbau und Modernisierung von 2022 bis 2026
Fertigstellung	vsf. April 2026
Objektbeschreibung	Keller, 3 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss und 1 Dachgeschoss; saniert und erweitert
Anzahl der Wohneinheiten	100 Einheiten (72 stat. Pflegeplätze, 48 EZ und 12 DZ / 39 betreute Wohnungen, 1 ZBV und eine Tagespflege mit 20 Plätzen)
Wohnungsgrößen	75,17 m ² –153,66 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber-gesellschaft	Alloheim Senioren Residenzen Achte SE & Co. KG, Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf
Mietsicherheit	Konzernbürgschaft der Alloheim Senioren- Residenzen SE in Höhe von 6 Monatsmieten / Abtretung des Untermietzinses und der Inves- titionsfolgekosten (der Pflegekassen) in Höhe von 12 Monatsmieten / Umfangreiches turnus- mäßiges Betreiber-Monitoring / Gesamtum- fang der Sicherungsmittel von bis zu 1,3 Mio. €
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsf. März 2026

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Asset Troisdorf GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	210.120 €–429.393 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	90 % bei Fälligkeitsmitteilung Notar 10 % nach Umbau und Modernisierung
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,7%* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	Folgemonat nach Eingang der 1. Kaufpreisrate
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 5. Jahr 60% / 10%, Basisjahr 2020 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: 3,00 €/qm p.a.
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % p.a. der Gebäude- herstellungskosten über 50 Jahre / Sondergutachten: 5 % p.a. über 20 Jahre *2
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seni- orenresidenz in Troisdorf sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Alloheim betriebenen Einrichtungen

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: 07. Februar 2026

*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.

Jetzt investieren und Sorglosigkeit genießen:

PFLEGEPLÄTZE SCHAFFEN, RENDITE SICHERN, STEUERN SPAREN

Eine Investition in die Pflegeimmobilie Senioren-Campus Troisdorf vereint die **Vorteile aus Neubau und Bestand** in idealer Weise: Sie verbindet die Sicherheit eines seit Jahrzehnten etablierten Standorts mit den vertraglichen Vorteilen eines **neu geschlossenen Pachtvertrags**, der noch 20 beziehungsweise 30 Jahre Laufzeit bietet. Die Ertragsfähigkeit besteht unmittelbar ab Beurkundung – eine **Pre-Opening-Phase entfällt**.

Der Standort blickt auf eine fast fünfzigjährige Nutzung als Senioreneinrichtung zurück. Schon diese **lange Etablierung** ist ein deutlicher Beleg für eine erfolgreiche Standortanalyse und nachhaltige Nachfrage im Segment. Entsprechend groß war das Interesse an der Fortführung: Eine zweistellige Zahl an Betreibern hat sich um die Übernahme bemüht. Den Zuschlag erhielt mit **Alloheim** der **größte private Betreiber von Pflegeeinrichtungen** Deutschlands, der bundesweit rund 300 Standorte betreibt und etwa 24.000 Mitarbeitende beschäftigt. Ein großes Plus für die eigene Sicherheit: Für Investorinnen und Investoren sowie ihre Angehörigen besteht in allen Einrichtungen der Alloheim Senioren-Residenzen SE ein **bevorzugtes Belegungsrecht**.

Neben dem stabilen Betreiberumfeld bietet die Immobilie mehrere Ebenen wirtschaftlicher Sicherheit. Die Kombination aus Konzernbürgschaft und der Abtretung der immobilienbezogenen Pflegekassen-Zuschüsse gewährleistet ein **Sicherungsvolumen** von insgesamt rund

1,3 Mio. € – entsprechend 18 Monatsmieten. Auch die **Instandhaltung** ist investorenfreundlich geregelt: Im Vergleich zu Wohnimmobilien tragen Eigentümerinnen und Eigentümer nur etwa zehn Prozent der üblichen Instandhaltungskosten. Sämtliche Aufgaben der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung, einschließlich der technischen Anlagen, liegen vertraglich beim Betreiber.

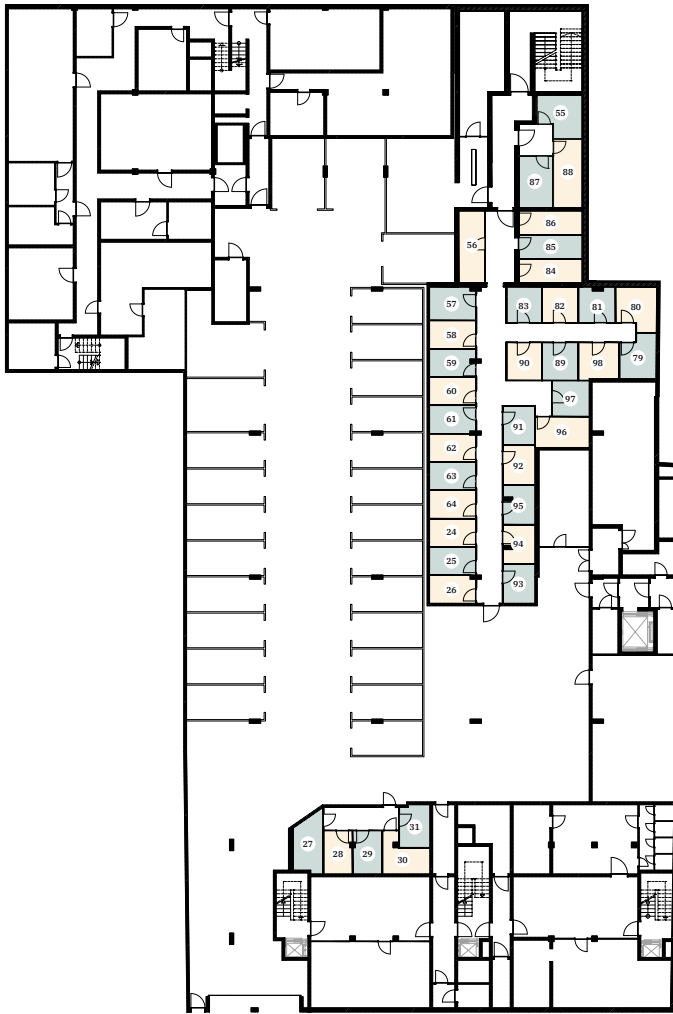
Ein weiterer Faktor der langfristigen Wertstabilität ist der **überdurchschnittliche Bodenwert**. Der lokale Bodenrichtwert beträgt rund 572 Euro pro Quadratmeter und liegt damit etwa viermal höher als der Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen. In Kombination mit einer **indexierten Miete** bildet der kontinuierlich steigende Bodenrichtwert eine solide Basis für die Wertentwicklung der Kapitalanlage.

Ergänzend ermöglicht eine jährlich ansetzbare **Abschreibung von fünf Prozent** – unter Zuhilfenahme eines Sondergutachtens – eine steuerlich attraktive Gestaltung. Der Satz liegt etwa 67 Prozent über der gewöhnlichen Abschreibung von Neubauten.

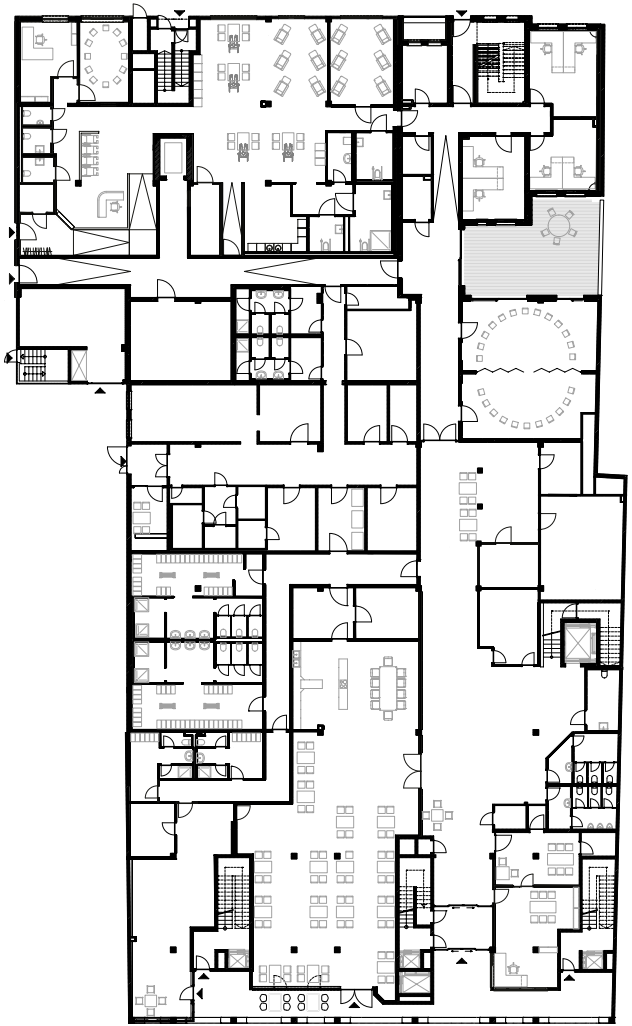
» Neben dem stabilen Betreiberumfeld bietet die Immobilie mehrere Ebenen wirtschaftlicher Sicherheit. «



Etagengrundrisse

Keller



Erdgeschoss



-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche



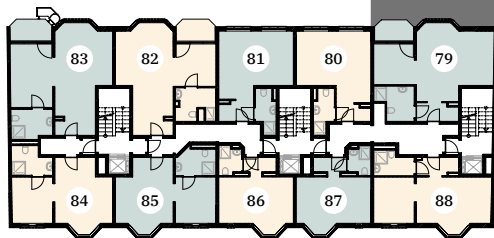
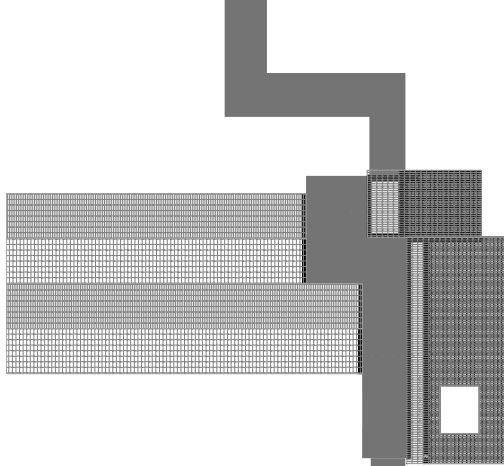
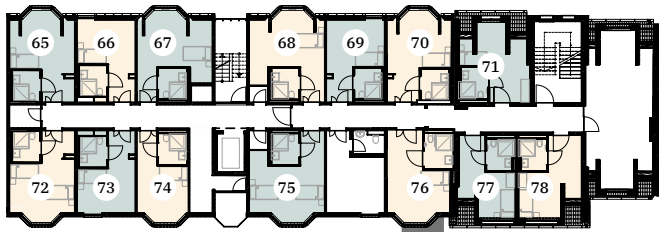
1. Obergeschoss



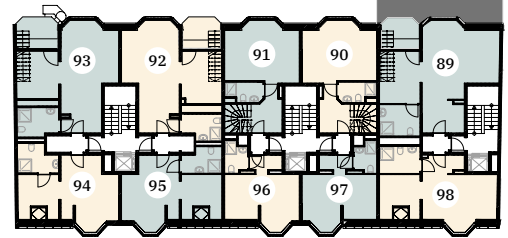
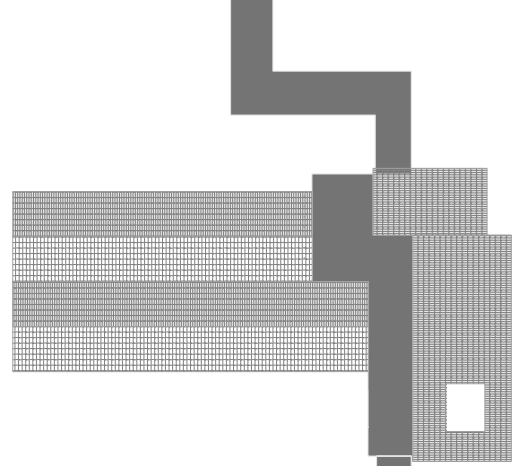
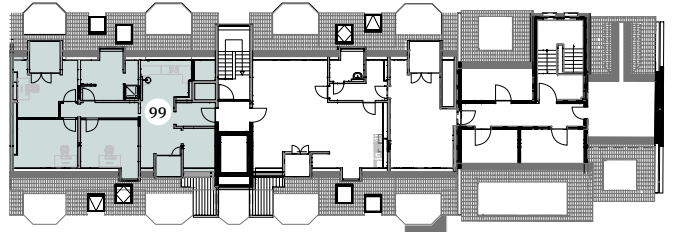
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss				
1	Apartment	81,90 m ²	705,89 €	228.937,30 €
2	Apartment	78,39 m ²	675,65 €	219.129,73 €
3	Apartment	83,00 m ²	715,38 €	232.015,14 €
4	Apartment	84,22 m ²	725,87 €	235.417,30 €
5	Apartment	78,91 m ²	680,12 €	220.579,46 €
6	Apartment	81,32 m ²	700,88 €	227.312,43 €
7	Apartment	97,67 m ²	841,76 €	273.003,24 €
8	Apartment	87,01 m ²	749,87 €	243.201,08 €
9	Apartment	78,42 m ²	675,88 €	219.204,32 €
10	Apartment	84,21 m ²	725,80 €	235.394,59 €
11	Apartment	84,22 m ²	725,87 €	235.417,30 €
12	Apartment	92,99 m ²	801,41 €	259.916,76 €
13	Apartment	95,10 m ²	819,62 €	265.822,70 €
14	Apartment	75,30 m ²	648,95 €	210.470,27 €
15	Apartment	76,06 m ²	655,51 €	212.597,84 €
16	Apartment	75,53 m ²	650,96 €	211.122,16 €
17	Apartment	76,21 m ²	656,82 €	213.022,70 €
18	Apartment	85,87 m ²	740,07 €	240.022,70 €
19	Apartment	75,35 m ²	649,41 €	210.619,46 €
20	Apartment	76,17 m ²	656,51 €	212.922,16 €
21	Apartment	75,47 m ²	650,42 €	210.947,03 €
22	Apartment	76,43 m ²	658,75 €	213.648,65 €
23	Apartment	79,94 m ²	688,99 €	223.456,22 €
24	Wohnung	93,08 m ²	802,18 €	260.166,49 €
25	Wohnung	93,32 m ²	804,26 €	260.841,08 €
26	Wohnung	111,68 m ²	962,51 €	312.165,41 €
27	Wohnung	153,48 m ²	1.322,74 €	428.996,76 €
28	Wohnung	94,55 m ²	814,91 €	264.295,14 €
29	Wohnung	85,91 m ²	740,46 €	240.149,19 €
30	Wohnung	87,26 m ²	752,03 €	243.901,62 €
31	Wohnung	97,36 m ²	839,14 €	272.153,51 €
100	ZBV-Zimmer	90,11 m ²	776,25 €	251.756,76 €

2. Obergeschoss				
32	Apartment	81,90 m ²	705,89 €	228.937,30 €
33	Apartment	78,39 m ²	675,65 €	219.129,73 €
34	Apartment	83,64 m ²	720,86 €	233.792,43 €
35	Apartment	83,98 m ²	723,79 €	234.742,70 €
36	Apartment	78,90 m ²	680,04 €	220.553,51 €
37	Apartment	81,33 m ²	700,95 €	227.335,14 €
38	Apartment	97,67 m ²	841,76 €	273.003,24 €
39	Apartment	83,31 m ²	718,00 €	232.864,86 €
40	Apartment	78,39 m ²	675,65 €	219.129,73 €
41	Apartment	91,57 m ²	789,22 €	255.963,24 €
42	Apartment	85,53 m ²	737,14 €	239.072,43 €
43	Apartment	82,68 m ²	712,60 €	231.113,51 €
44	Apartment	92,99 m ²	801,41 €	259.916,76 €
45	Apartment	95,10 m ²	819,62 €	265.822,70 €
46	Apartment	76,25 m ²	657,21 €	213.149,19 €
47	Apartment	75,49 m ²	650,65 €	211.021,62 €
48	Apartment	76,05 m ²	655,43 €	212.571,89 €
49	Apartment	75,28 m ²	648,80 €	210.421,62 €
50	Apartment	75,17 m ²	647,87 €	210.120,00 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
2. Obergeschoss				
51	Apartment	76,15 m ²	656,28 €	212.847,57 €
52	Apartment	75,29 m ²	648,87 €	210.444,32 €
53	Apartment	76,48 m ²	659,13 €	213.771,89 €
54	Apartment	80,39 m ²	692,85 €	224.708,11 €
55	Wohnung	110,19 m ²	949,70 €	308.010,81 €
56	Wohnung	95,74 m ²	825,17 €	267.622,70 €
57	Wohnung	93,92 m ²	809,43 €	262.517,84 €
58	Wohnung	106,18 m ²	915,06 €	296.776,22 €
59	Wohnung	110,70 m ²	954,10 €	309.437,84 €
60	Wohnung	94,71 m ²	816,30 €	264.745,95 €
61	Wohnung	94,54 m ²	814,83 €	264.269,19 €
62	Wohnung	87,25 m ²	751,95 €	243.875,68 €
63	Wohnung	87,17 m ²	751,26 €	243.651,89 €
64	Wohnung	97,36 m ²	839,14 €	272.153,51 €

3. Obergeschoss				
65	Apartment	82,41 m ²	710,29 €	230.364,32 €
66	Apartment	76,88 m ²	662,61 €	214.900,54 €
67	Apartment	84,29 m ²	726,49 €	235.618,38 €
68	Apartment	84,88 m ²	731,58 €	237.269,19 €
69	Apartment	77,29 m ²	666,16 €	216.051,89 €
70	Apartment	82,15 m ²	708,05 €	229.637,84 €
71	Apartment	93,42 m ²	805,11 €	261.116,76 €
72	Apartment	82,61 m ²	711,99 €	230.915,68 €
73	Apartment	76,89 m ²	662,68 €	214.923,24 €
74	Apartment	78,05 m ²	672,71 €	218.176,22 €
75	Apartment	85,53 m ²	737,14 €	239.072,43 €
76	Apartment	83,60 m ²	720,55 €	233.691,89 €
77	Apartment	90,99 m ²	784,20 €	254.335,14 €
78	Apartment	93,49 m ²	805,73 €	261.317,84 €
79	Wohnung	109,03 m ²	939,67 €	304.757,84 €
80	Wohnung	94,61 m ²	815,37 €	264.444,32 €
81	Wohnung	92,79 m ²	799,71 €	259.365,41 €
82	Wohnung	105,93 m ²	912,90 €	296.075,68 €
83	Wohnung	110,75 m ²	954,48 €	309.561,08 €
84	Wohnung	96,96 m ²	835,66 €	271.024,86 €
85	Wohnung	96,87 m ²	834,89 €	270.775,14 €
86	Wohnung	88,27 m ²	760,75 €	246.729,73 €
87	Wohnung	89,26 m ²	769,31 €	249.505,95 €
88	Wohnung	102,09 m ²	879,87 €	285.363,24 €

4. Obergeschoss				
89	Wohnung	115,16 m ²	992,44 €	321.872,43 €
90	Wohnung	97,35 m ²	838,98 €	272.101,62 €
91	Wohnung	97,00 m ²	835,97 €	271.125,41 €
92	Wohnung	107,74 m ²	928,48 €	301.128,65 €
93	Wohnung	108,12 m ²	931,80 €	302.205,41 €
94	Wohnung	95,65 m ²	824,40 €	267.372,97 €
95	Wohnung	95,22 m ²	820,70 €	266.172,97 €
96	Wohnung	89,20 m ²	768,77 €	249.330,81 €
97	Wohnung	87,55 m ²	754,57 €	244.725,41 €
98	Wohnung	100,42 m ²	865,45 €	280.686,49 €
99	Wohnung	153,66 m ²	1.323,96 €	429.392,43 €