



Der Senioren-Campus Troisdorf verbindet die Vorteile eines etablierten Pflegestandorts mit der wirtschaftlichen Sicherheit eines neu strukturierten Betreiberkonzepts.

Die Immobilie wird im Bestand umfassend modernisiert und funktional erweitert – ressourcenschonend, barrierefrei und energetisch optimiert. Neue Fassaden, moderne Haustechnik sowie zeitgemäße Pflege- und Wohnstandards schaffen ein zukunftsfähiges Objekt mit langfristiger Nachfrage.

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.

Mit Alloheim wurde der größte private Betreiber von Pflegeeinrichtungen

Deutschlands, der bundesweit rund 300 Standorte betreibt und etwa 24.000 Mitarbeitende beschäftigt als Betreiber gewonnen.

Eine Kombination aus Konzernbürgschaft und der Abtretung der immobilienbezogenen Pflegekassen-Zuschüsse gewährleistet ein Sicherungsvolumen von insgesamt rund 1,3 Mio. € – entsprechend 18 Monatsmieten.

Ein weiterer Faktor der langfristigen Wertstabilität ist der überdurchschnittliche Bodenwert. Der lokale Bodenrichtwert beträgt rund 572 €/m² 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.

Adresse:	Wilhelm-Hamacher-Platz 15-19, 53840 Troisdorf
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objekttyp:	Bestand
Fertigstellung:	1979 / 2026
Kaufpreise:	210.120,00 - 429.393,00 €
Standort:	Troisdorf
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Grunderwerbsteuer:	6,50%
Wohneinheiten:	100
Rendite:	3,70 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	8,62 €
Monatl. Mieteinnahmen	648,00 - 1.325,00 €
Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn

Mietvertrag:	20 Jahre
Verlängerung:	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung:	ab Jahr 5, 60 % / 10 %, Basisjahr 2020
KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	Alloheim
• Einrichtungen:	>200
• Pflegeplätze:	>25.000
• Angestellte:	ca. 20.000
• Gründungsjahr:	1972

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: 10.02.26