

WOHN PARK

Gemeinsamkeit
Gesundheit
Gemütlichkeit



- Rendite von 3,45 %
- 25 Jahre Pachtvertrag
+ 5 Jahre Verlängerungsoption
- kein Verwaltungsaufwand
- Standort ISERLOHN
 - Entfernung Dortmund 20 km
- Klimafreundlicher Neubau
nach KfW

Achtung **TEXTWÜSTE**

Warum sollten Sie diese Seiten lesen?

Weil Sie sich für den Kauf einer Immobilie und somit für eine große Investition interessieren. Wir haben uns umfangreich Gedanken zu dem Ihnen vorliegenden Exposé gemacht, insbesondere im Hinblick auf die Lesbarkeit. Je nach Interesse an einzelnen Themen, können Sie Ihren Zeiteinsatz selbst bestimmen. Die beiden Seiten, die Sie jetzt vor sich haben, sollten Sie allerdings als Einführung gelesen haben, um unsere Gedanken verstehen zu können und sich Ihre Meinung zu bilden. Danke für Ihre Zeit!

Haben auch Sie schon einmal unverhältnismäßig viel Zeit für den Kauf eines einfachen Konsumguts aufgewendet und bei einer großen Anschaffung überstürzt gehandelt? Jeder Mensch beschäftigt sich gerne mit geliebten Themen und meidet ungeliebte. Für viele Menschen ist die „Geldanlage“ ein ungeliebtes, aber wichtiges Thema. Vielleicht kennen Sie uns mittlerweile, aber sicherlich nicht so gut, dass Sie blind eine unserer Wohnungen kaufen würden. Unser Ziel ist es, Sie mit ein wenig Spaß und viel Fachwissen von der Güte Ihrer Investition zu überzeugen. Nicht nur hinsichtlich Sicherheit und Rendite, sondern auch von unserer Begeisterung, das Leben vieler Menschen deutlich verbessern zu können – vielleicht irgendwann auch Ihres oder das von Menschen, die Sie lieben.

Nach über zehn Jahren Erfahrung im Segment der Seniorenmobilien/-betreuung gestalten wir einiges anders, als es der Mammutanteil der Marktteilnehmer tut. Bestärkt in unserer Meinung, werden wir durch die Studie „Betreutes Seniorenwohnen 2022“ der Bank für Sozialwirtschaft und des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe (KDA), die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

Zentral für unseren WOHN PARK ist die Idee des „Aktiven Wohnens“ für die Generation 55+. Im Laufe des Exposés führen wir aus, warum viele Menschen in bestimmten Einrichtungen unter Einsamkeit leiden, „kaputt“ gepflegt werden oder sich anderweitig nicht wohlfühlen. Wir zeigen Ihnen im Gegensatz hierzu, wie das aktive Wohnen zu einem langen, gesunden und erfüllten Leben führen kann.

Der Kern unseres Konzepts ist der Non-Profit-Gedanke. Der wesentliche Grund dafür, dass zu wenig Wohnraum für aktive ältere Menschen geschaffen wird und einige Projekte scheitern, ist, dass bei den meisten Marktteilnehmern die Profitmaximierung im Vordergrund steht. Durch unser aktuell noch funktionierendes Sozialversicherungssystem

kann man im Gesundheitswesen gut und sicher verdienen. In sogenannten Einrichtungen für Betreutes oder Service-Wohnen ist dies allerdings deutlich schwieriger, da ein Großteil der Nachfragenden gesund und aktiv ist. Häufig setzen Anbieter hier einen Mindestpflegegrad für potenzielle Bewohner (meist Pflegegrad 2) voraus oder es werden Wohnungen nur in Verbindung mit einer stationären Pflegeeinrichtung gebaut, damit ein Gewinn erwirtschaftet werden kann. Viele gesunde Menschen der Generation 55+ möchten jedoch ungern eine Betreute Wohnung in oder an einem Pflegeheim beziehen.

In der Praxis wird das Ziel der Gewinnmaximierung zum Hindernis, wenn mehrere Unternehmen zusammen an einem Projekt arbeiten. Eine Seniorenimmobilie wird beispielsweise von einem Projektträger geplant, durch eine Bank finanziert, mit einem Generalunternehmer gebaut, über einen Makler verkauft und der Mieter der Immobilie verdient an Vermietung und dem Absatz von (Pflege-) Dienstleistungen. Aus diesem Grund wird zu wenig barrierefreier Wohnraum geschaffen, obwohl die heute schon gewaltige Nachfrage zukünftig weiter steigen wird. Die o. g. Studie aus 2022 spricht von einer Auslastung von 98 % und einer durchschnittlichen Wartezeit von 16 Monaten unter den freigemeinnützigen Trägern. Hierbei sollte man noch berücksichtigen, dass viele dieser Häuser bereits heute stark in die Jahre gekommen sind.

Auch wir sind mit der immodul und der Pflegeobjekt als GmbH gegründete Wirtschaftsunternehmen, die Gewinnziele haben. Das Unternehmen WOHN PARK werden wir allerdings gemeinnützig und ohne Gewinnziel führen. Im Gegenteil: Da wir als Gesellschafter ohnehin gute Jahre hatten, werden wir das Thema als Herzensangelegenheit mit Spenden und Subventionen begleiten. Auf Grundlage der immensen Nachfrage am Markt, unseres innovativen Konzepts des „Aktiven Wohnens“ und unserer Gemein-

nützigkeit ist die WOHN PARK Service gGmbH das Zugpferd für einen solide wachsenden Unternehmensverbund. Dies alles spricht für Sie als Kapitalanleger insbesondere für die Sicherheit der Investition. Die Sicherheit ist neben der Rentabilität und der Liquidität ein Anlagekriterium – unserer Meinung nach das zur Zeit Wichtigste. Abseits von den traditionellen Anlagekriterien liest und hört man bei der Geldanlage heute immer häufiger von den ESG-Kriterien, die für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung stehen. Insbesondere im Hinblick auf diese Themen dürfen wir stolz auf unser Handeln und unser „Produkt“ sein!

Aber lassen Sie uns noch einmal einen kurzen Blick auf die Anlagekriterien werfen, auf die wir später im Exposé noch detailliert eingehen. Wie legen Sie Ihr Geld heute noch an? Freuen Sie sich auch über den wiederkehrenden Zins? Aber was bringt Ihnen ein Zins von 2 % bei einer Inflation von 8 %? Das gilt ebenso für Ihre Lebensversicherung oder die Betriebsrente. Und vergessen Sie nicht die pauschale Besteuerung von Kapitalerträgen. Oder legen Sie Ihr Geld lieber in Aktien, Fonds etc. an? Wie viel Geld würden Sie verlieren, wenn der DAX auf das Hoch von 2008 mit 8.000 Punkten fällt? Wie viel wäre es beim Tief im März 2009 mit 3.700 Punkten? Oder liegt bei Ihnen die geschlossene Beteiligung wieder im Trend, bei der speziell 2009 viele Menschen Totalverluste erlitten haben? Sind Kryptowährungen gerade teuer oder günstig und wer braucht sie überhaupt und wofür?

Sind Sie auch der Meinung, dass wir am Ende des meist über 70 bis 100 Jahre andauernden Zyklus der Fiat-Währungen angekommen sind und viele Blasen platzen werden? 1929 liegt knapp 100 Jahre zurück. Fragen Sie sich bei der Geldanlage immer: Wird das, was ich heute kaufe, zukünftig stark nachgefragt?

Macht die „Aktive Wohnung“ hier nicht Sinn? Grundbuch statt Sparbuch oder Finanzkonstrukt. Unvergleichbare

Diese beiden
Seiten sollten Sie
trotzdem lesen

Sicherheit durch exorbitante Nachfrage und Drittverwendbarkeit. Eine (nahezu) steuerfreie Rendite oder sogar Steuererstattung, insbesondere durch den neuen AfA-Satz von 3 % für ab 2023 fertiggestellte Immobilien. Leverage-Effekt und Absicherung von Geldwerten durch Verschuldung mit Zinsen unter der Inflationsrate, plus KfW-Förderung. Sie haben kaum Aufwand und müssen keine Kurse verfolgen. Vielleicht möchten Sie später einmal einziehen. Sprechen Sie bitte mit uns. Als Team haben wir Erfahrung in den Bereichen Bank, Börsenhandel, Versicherung, Immobilien-Fondsmanagement und sind stetig im Austausch mit Kunden zu allen Möglichkeiten der Geldanlage.

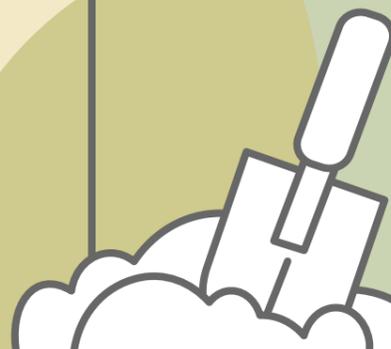
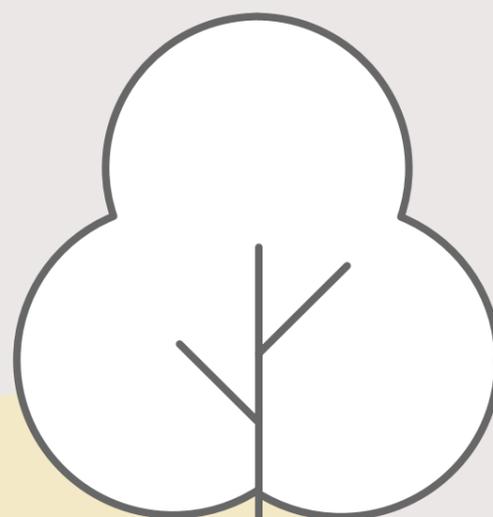
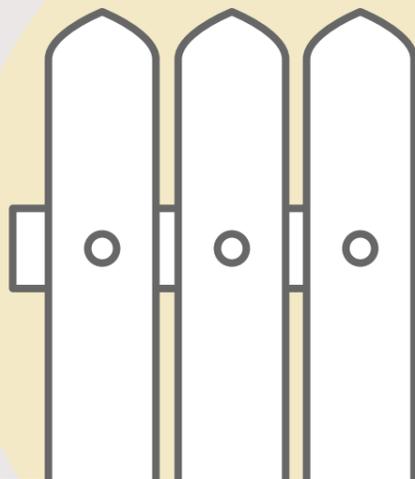
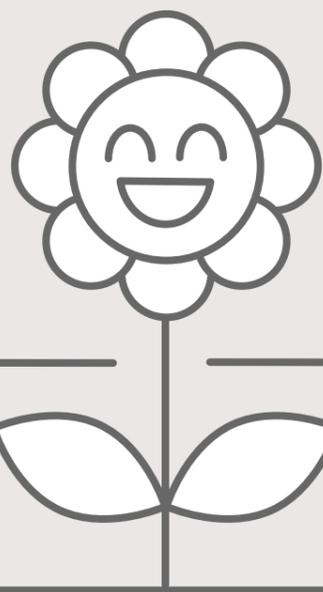
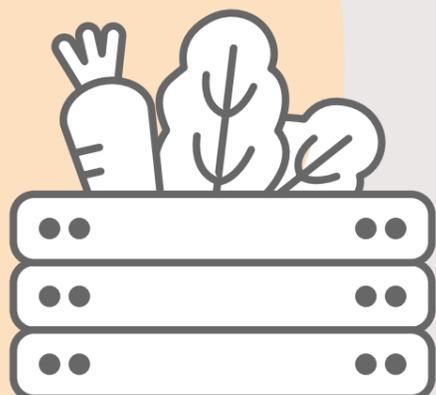
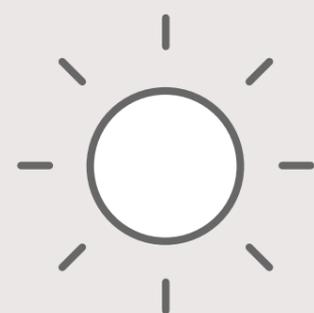
Ein letzter Hinweis

Wenn Sie ein Mensch sind, der lieber hört als liest, der konkrete Fragen hat oder sich zum aktuellen Geschehen an den Kapitalmärkten austauschen möchte, dann freuen wir uns auf ein Gespräch mit Ihnen.

Telefon: **0202 769 156 20**

Ihr Team der Firmen





ÜBERSICHT

▪ Achtung Textwüste	2-3
▪ Kapital-Markt	8
▪ Wie legen Sie ihr Geld heute an?	9-11
▪ Kauf WOHN PARK-Apartment	12
▪ Die Vorteile	13
▪ Vergleich Kapitalanlage	14
▪ Beispiel Besteuerung	15
▪ Vorteile von Fremdkapital	16-17
▪ Seniorenwohnen - Der Markt	20
▪ Der Wohnpark	21
▪ Willkommen im Wohnpark	22
▪ Gemeinsamkeit	24
▪ Gesundheit	26
▪ Gemütlichkeit	28
▪ ESG (Environmental-Social-Governance)	30
▪ Komm mit rein	34
▪ Die Bewohner	35
▪ Günther liebt Handwerk	36-37
▪ Ilse & Christian lieben Reisen	38-39
▪ Marianne liebt Natur	40-41
▪ Der Standort	44
▪ Kenndaten Objekt Iserlohn	46
▪ Grundlagen Iserlohn	47
▪ Die Johanniter Geschichte	48
▪ Die Johanniter im WOHN PARK	49
▪ Grundriss: EG	50
▪ Grundriss: 1. OG	54
▪ Grundriss: 2. OG (Staffelgeschoss)	55
▪ Impressionen Apartment und Gemeinschaftsraum	56-61
▪ Kaufpreisliste Iserlohn	62-63
▪ Fragen und Antworten	66
▪ Notizen	67
▪ Kontakt	68-69
▪ Impressum und Haftungsausschluss	70-71



WOHNPAK

Kapital-MARKT

Spätestens seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 besteht bei vielen Menschen Unsicherheit hinsichtlich vieler Finanzmarkt- und Altersvorsorgeprodukte. Die letzte wirkliche Wirtschaftskrise liegt beinahe 15 Jahre zurück. In dieser Zeit wurde – wie auch schon in den Jahrzehnten zuvor – die Geldmenge bei fast allen Fiat-Währungen stark ausgeweitet. Sind Sie der Meinung, dass wirtschaftlich alles (noch) besser wird und Staaten Ihre Verschuldung sukzessive abzahlen? Oder halten Sie eher den Schuldenabbau durch eine anhaltende oder steigende Inflation für realistisch?

Bereits im März 2020 haben wir eine umfangreiche E-Mail mit dem Betreff „Geldanlage in Krisenzeiten“ verschickt, in der wir auf die zwangsläufig wiederkehrende Inflation hingewiesen haben. Doch nicht nur Inflation vernichtet Werte. Auch das Platzen von Blasen kann abrupt zu großen Verlusten führen. Viele Experten und Investment-Legenden sprechen hier auch gerne von der „Everything bubble“. Das bedeutet, dass die geldpolitische Lockerung

zu einer Übertreibung bei jeglichen Vermögenspreisen geführt hat.

Wie legen Sie Ihr Geld heute an?

Nachfolgend erläutern wir Ihnen einige wichtige Zusammenhänge zu den gängigen Möglichkeiten der Geldanlage. Einige Gedanken werden Sie wahrscheinlich verunsichern oder auch erschrecken.

Lieber eine Stunde über Geld nachdenken, als eine Stunde für Geld arbeiten

John D. Rockefeller

Zinsen und Inflation

Nach vielen Jahren, in denen ein Bankkonto keine Zinsen einbrachte oder sogar mit Negativzinsen belastet wurde, ist Ende 2022 der Guthabenzins unerwartet zurückgekehrt. Für viele Menschen genauso überraschend: Auch die Inflation ist wieder ein Thema! Was bringt Ihnen ein Zins von bspw. 2 %, wenn die Inflation 8 % beträgt?

Bei 100.000 € verlieren Sie nach einem Jahr 6.000 €, nach 10 Jahren ist Ihr Guthaben real noch ca. 54.000 € wert.

Vielleicht sagen Sie jetzt: „Das wird ja nicht so bleiben.“ Richtig, vielleicht wird die Inflation fallen – oder aber steigen. In Deutschland hatten wir Ende 2022 teilweise auch schon eine monatliche Inflation von über 10 %, in Estland (und damit im Euro-Raum) gab es im August 2022 eine Inflation von über 25 %. Viele sachkundige Menschen und Institutionen sind der Meinung, die Inflation würde auf Grundlage des Warenkorbs generell zu niedrig ausgewiesen. Recherchieren Sie bitte selbst zur „gefühlten Inflation“.

Gold

Schon die Heiligen Drei Könige hatten vor mehr als 2.000 Jahren Gold in der Tasche. Die Geschichte des Goldes reicht sogar 6.000 Jahre zurück. Wir glauben nicht, dass man in 100 Jahren noch mit Euro, Dollar oder Yen bezahlt. Von Ihrem Banker haben Sie vielleicht mal gehört, man sollte ca. 10 % des Gesamtvermögens in Gold investieren. Unserer Meinung nach darf es gerne etwas mehr sein.

Wohnimmobilien

Durch unsere zahlreichen Gespräche mit Kunden verfolgen wir in den letzten 10 Jahren mit Interesse die Preisentwicklung der unterschiedlichen Immobilienklassen in verschiedenen Städten. Natürlich sind wir Fans der Immobilienanlage mit ihren zahlreichen Vorteilen gegenüber anderen Anlageklassen. Wir würden jedoch keine Wohnung im dritten Stock eines Hauses, Baujahr 1988, mit kleinem Balkon und knapp 100 m² für über 1 Mio. € inklusive Kaufnebenkosten erwerben, weder in München, Stuttgart noch Düsseldorf.

Wie legen Sie IHR GELD heute an?

Stellen Sie sich auch hier die Frage, was in Zukunft nachgefragt wird und zu welchem Preis. Berücksichtigen Sie dabei vor allem den demografischen Wandel. Die folgenden Punkte spielen eine zunehmend größere Rolle bei der Kaufentscheidung:

Merkmal der Immobilie	Grund
Alter und energetischer Zustand der Immobilie (Solar, Wärmepumpe, Dämmung, Fenster etc.)	Das Verhältnis von Miete und Nebenkosten hat sich stark verändert
Annehmlichkeiten des Neubaus	Energieverbrauch, Nachhaltigkeit, Fußbodenheizung, angenehmes Raumklima, Helligkeit durch bodentiefe Fenster, bessere Flächennutzung, Deckenhöhe, neue und moderne Materialien
Barrierefreiheit und Aufzug	Zwischen 2035 und 2060 werden ca. 22 Mio. Menschen über 67 Jahre sein
Lage	Nicht nur ältere Menschen möchten zunehmend naturnah wohnen (Garten, „Waldbaden“, Luftqualität etc.)
Gemeinschaftsflächen	Das große Thema „Alterseinsamkeit“
Besonderheiten WOHN-PARK	Wenige Geschosse, Deckenhöhe 2,65 m, bodentiefe Fenster, großer Garten, attraktive Gemeinschaftsflächen (Kücheninsel, Kamin, Terrassen, Fitnessraum, Sauna etc.), Sharing von E-Auto, E-Bike etc., gesundheitliche Betreuung und Serviceangebote, hohe Drittverwendungsfähigkeit

Weiterhin hat eine Immobilie neben ihrer hohen Grundsicherheit zwei entscheidende Vorteile im Gegensatz zu anderen Geldanlagen:

- Besteuerung von Mieteinkünften im Gegensatz zu Kapitalertrag
- Aufnahme von Fremdkapital (Leverage Effect)

siehe Seite 15

siehe Seite 16

Aktien(-fonds)

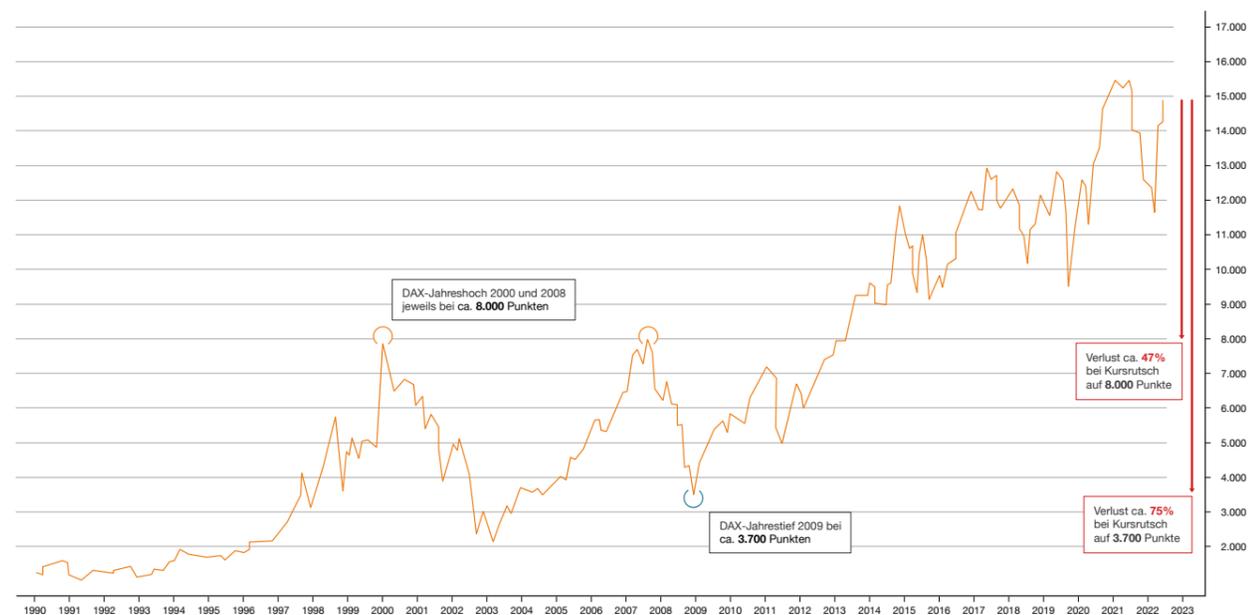
Der deutsche Anleger ist nicht unbedingt offen für große Risiken. Aus diesem Grund ist die Aktionärsquote im Ländervergleich traditionell niedrig. Seit einem 10-Jahres-Tief in 2008 ist sie innerhalb Deutschlands allerdings (zyklisch zum Kursverlauf) stetig gestiegen.

Wir halten den Börsenhandel mit all seinen Möglichkeiten für eine großartige Anlageform. Beim Kauf von Aktien oder Anteilen von Aktienfonds sind jedoch 2 Dinge entscheidend – der Kaufpreis und der Verkaufspreis. Nehmen Sie vereinfachend den DAX.

Was wäre Ihre Aktienanlage noch wert, wenn die Kurse auf das Hoch von 2008 fallen?

Wie viel wäre es beim Tief im März 2009? Wir glauben nicht, dass Buy & Hold aus heutiger Sicht die richtige Strategie ist.

DAX – Index (Stand: 30. Januar 2023)



Lebensversicherungen

Der Garantiezins für Neuverträge lag im Jahr 2000 noch bei 4 %, heute liegt er bei 0,25 %. Insbesondere durch hohe Kosten der Produkte kommen Anleger je nach Laufzeit teilweise sogar auf negative Renditen (Inflation noch nicht berücksichtigt).

Der „Bund der Versicherten“ bezeichnet die Lebensversicherung immer wieder als „legalen Betrug“. Der „Verband der Lebensversicherungsunternehmen“ hatte gegen diese „verletzenden Äußerungen“ geklagt. Die Klage wurde durch Urteil des Landgerichts Hamburg abgewiesen. Viele Sparer wissen nicht, dass auch ein Großteil der Betriebsrenten über solche Produkte angelegt wird.

Offene/Geschlossene Fonds

Aufgrund von Liquiditätsproblemen mussten zahlreiche Immobilienfonds während der Finanzkrise schließen. Anleger kamen über Jahre nicht an ihr Geld und mussten teilweise erhebliche Verluste hinnehmen. Die WirtschaftsWoche titelte im April 2011 „Geschlossene Fonds: Die schlechteste Geldanlage der Welt.“ Heute liegen die Produkte wieder im Trend, obwohl die Risiken unserer Meinung nach höher sind als je zuvor.

Krypto-Währungen

Vielleicht haben auch Sie sich bereits gefragt: „Wofür sind diese Währungen eigentlich gut? Wir sind keine Fachleute in diesem Bereich, aber wegen unserer gesunden Skepsis gegenüber dem Fiatgeld-System finden wir das Thema nicht uninteressant. Wenn Sie sich die wahnsinnigen Schwankungen am Markt emotional und finanziell leisten können und das politische Risiko akzeptieren, kann es eine sinnvolle Beimischung zu Ihrem Portfolio sein.“

Schulden

Dieser Punkt mag Ihnen jetzt vielleicht merkwürdig vorkommen, aber denken Sie mit uns einmal darüber nach, was ein Immobiliendarlehen in Zeiten hoher Inflation für Sie bedeutet. Nicht nur viele Privathaushalte haben sich durch günstige Zinsen verschuldet, sondern noch viel

mehr die Staatshaushalte. Staatsinsolvenzen sind in der Geschichte seltener als hohe Inflationsraten oder Währungsreformen. Hier mal ein einfaches Beispiel für die Entwertung von Schulden:

Beispiel für die Entwertung von Schulden

Darlehen 150.000 €, 10 Jahre Laufzeit, Tilgung endfällig, Effektivzins 3 %, Inflation 8 %
Realer Wert des Darlehens nach 10 Jahren → $(0,92)^{10} \times 150.000 \text{ €} = 65.158 \text{ €}$

Im obigen Beispiel wird das Darlehen in 10 Jahren um 84.842 € entwertet. Die Zinszahlungen über 10 Jahre betragen kumuliert 45.000 €, sodass Ihr „Inflationsgewinn“ bei knapp 40.000 € liegt. Zusätzlich setzen Sie die jährlichen Zinsen von 4.500 € bei Ihren Mieteinkünften steuerlich als Werbungskosten an.

Einen AfA-Satz von 3 % angenommen, dürfen Sie dann wahrscheinlich mit einer ordentlichen Steuererstattung

rechnen, anstatt Steuern auf Ihre Mieteinkünfte zu zahlen (s. Kapitel „Beispiel Besteuerung“). Daher ist die gesunde Verschuldung für uns ein wichtiger Portfolio-Baustein in der heutigen Zeit. Entweder sehen Sie die Schulden als eine Absicherung auf Ihre Geldwerte oder als Hebel für Ihre Eigenkapitalrendite.

Kontaktieren Sie uns bitte zu aktuellen KfW-Förderungen mit günstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen.

Unser Fazit

Diversifikation ist die goldene Regel der Geldanlage. Legen Sie bitte nie alle Eier in einen Korb! Eine zentrale Frage bei der Kapitalanlage sollte immer sein: Wird das, was ich heute kaufe, in der Zukunft nachgefragt? Bei manchen Finanzmarktprodukten müssen Sie hierbei bis zum Kern des Assets vordringen. Lebensversicherungen oder Fonds sind nicht die eigentliche Anlage, sondern sie verwalten Ihr Geld nur über verschiedene Anlagen.

Warum der Kauf eines unserer Objekte eine gute und vor allem sichere Entscheidung ist, lesen Sie bitte ebenso im Teil „WOHN-PARK-Konzept“ nach. Wir denken, dass wir Sie insbesondere hier von der Güte unserer Anlage überzeugen können, auch wenn Sicherheit und Rendite für Sie natürlich im Vordergrund stehen. Helfen Sie uns, einen guten Gedanken voranzutreiben. Vielleicht sehen wir Sie einmal als Bewohner wieder. Wir freuen uns.

Haben Sie Fragen oder möchten Sie zu diesen Themen mit uns sprechen?

Telefon: **0202 769 156 20**

KAUF WOHN-PARK-Apartment

Bau-träger und zukünftige Betreiber (z. B. Vitanas, Johanniter) eines Apartments im WOHN-PARK planen über einen Zeitraum von ca. zwei Jahren den Bau des Objektes. Hand in Hand werden hierbei mögliche Standorte analysiert und ein zeitgemäßes Konzept entworfen. Die gesamte Immobilie wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in mehrere Apartments aufgeteilt, die einzeln verkauft werden.

Die erworbene Teileinheit der Immobilie besteht aus einer Wohnfläche und einem Anteil an der Gemeinschaftsfläche. Gemeinschaftsflächen sind beispielsweise Küchen, Terrassen, Gärten, etc. Darüber hinaus beinhaltet der Kaufpreis häufig Inventar (Möbel, Küche). Der Betreiber wird zum Generalmieter und unterschreibt einen Mietvertrag über eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren. Die Mieten sind vertraglich indexiert und werden regelmäßig, in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex Deutschland, angepasst. Der Betreiber zahlt auch bei Leerstand des erworbenen Apartments weiterhin die vereinbarte Miete.

Während der gesamten Laufzeit kümmern sich der Betreiber und eine Verwaltungsgesellschaft um die Immobilie. Für die Eigentümer der Apartments entfallen vermietertypische Aufgaben, wie Nebenkostenabrechnungen, Reparaturen, Suche neuer Mieter, etc. Bei der Instandhaltung ist die Eigentümergemeinschaft lediglich für „Dach und Fach“ zuständig. In der Regel werden hierunter das Dach und alle tragenden Gebäudeteile verstanden. Durch diese Regelung und die Größe der Eigentümergemeinschaft sind die Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten – im Vergleich zu einer herkömmlichen Eigentumswohnung – gering.

Die Laufzeit des Mietvertrages von 20 bis 25 Jahren ist außergewöhnlich lang und bietet den Eigentümern eine hohe Sicherheit. Nach dieser Zeit ist die Immobilie, insbesondere hinsichtlich ihres Baustandards, noch jung und die Nachfrage nach Pflegeplätzen wird durch die steigende Zahl der Pflegebedürftigen hoch sein. Daher wird einer Mietvertragsverlängerung voraussichtlich nichts im Wege stehen. Der Anteil der über 67-Jährigen steigt von 19 % in 2019 auf 28 % in 2060. Aufgrund dieser Entwicklung müssen bis 2050 ca. 18.000 neue Pflegeheime gebaut werden. Deutsche Pflegeheime sind aktuell durchschnittlich älter als 25 Jahre.

Eigennutzung/Betreutes Wohnen

Vielleicht denken Sie an den Erwerb einer „Betreuten Wohnung“ im Umkreis Ihres derzeitigen Wohnortes, die Sie zunächst als Geldanlage sehen und im Bedarfsfall selbst nutzen möchten. Diese emotionale Entscheidung lässt sich gut nachvollziehen.

Aus der rationalen Sicht der Kapitalanlage empfehlen wir den Kauf eines Apartments (unabhängig von Ihrem Wohnort) dem einer Service-Wohnung (ohne Betreiber-Pachtvertrag) vorzuziehen. Folgende Vorteile ergeben sich für Sie:

Höhere Netto-Renditen ca. 1 %

Hierdurch ergibt sich schnell ein höherer Mietertrag von bspw. 3.000 € im Jahr. Nach 10 Jahren haben Sie somit 30.000 € Mehrertrag und können sich mit diesem Geld in eine „Betreute Wohnung“ einmieten.

Keine Vermietung, keine Verwaltung übernehmen Betreiber und Verwalter

Miete auch bei Leerstand

Deutlich geringere Nebenkosten

Zwischen 25 € und 45 € monatlich für Instandhaltung und Verwaltung

Die VORTEILE

Mieter	Betreiber	Eigentümer
<ul style="list-style-type: none"> Mieter zahlen die vorher festgelegte Miete. Mietanpassungen erfolgen mit Hilfe einer Indexierung. Mögliche Pflegeleistungen aus der gesetzlichen/privaten Pflegeversicherung und ggf. Sozialamt sind unterstützend. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Betreiber übernimmt die vermietertypischen Aufgaben. Zudem organisiert er Veranstaltungen und Service-Dienstleistungen. Gesundheitliche Dienstleistungen werden mit Hilfe des Betreibers organisiert und durch Johanniter erbracht. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Eigentümer erwirbt das Apartment mit Grundbucheintrag. Der Eigentümer erhält jeden Monat Miete für sein Apartment oder bezieht das Apartment selbst. Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung entfällt der persönliche Verwaltungsaufwand.

Der WOHN-PARK	Die Vorteile
Grundbucheintrag statt Finanzkonstrukt	Eigentümer im Grundbuch, keine fondstypischen Risiken
Attraktive Rendite von 3,45 %	Ca. 1 % mehr als bei herkömmlichen Wohnimmobilien
Mietsicherheit und Inflationsschutz	Indexierte Mietverträge, Miete auch bei Leerstand, Pachtverträge mit mind. 20 Jahren Laufzeit
Wachstumsmarkt Pflege	Pflege- und Betreuungsbedarf steigt stark und damit auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen
Weitgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen	Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht unabhängig von wirtschaftlicher Entwicklung
Hohe Eigenkapitalrendite durch günstiges Zinsniveau im Verhältnis zur Inflation	Zinsniveau und Inflation als Renditehebel
Geringer Verwaltungsaufwand	Betreiber/Verwalter kümmert sich um Mietersuche, Nebenkostenabrechnung und Reparaturen
Steuervorteile	Gebäude und Inventar werden steuerlich abgeschrieben, ab Januar mit 3 % p. a. bei Neubauten. Kreditzinsen sind steuerlich absetzbar
Geringe Instandhaltungsrücklage notwendig	Eigentümer sind in der Regel nur für das Dach und die tragenden Gebäudeteile verantwortlich
Hohe Standort- und Konzeptsicherheit	Standortanalyse, Konzeption und Bau nach neuesten Erkenntnissen und Anforderungen
Neubau nach DIN 18040-2 (barrierefreier Wohnraum)	Zusätzliche Sicherheit bei Neubauten durch aktuelle Standards
Keine zusätzlichen Abschlussgebühren	Die Maklercourtage ist bereits im Kaufpreis enthalten

Vergleich **KAPITALANLAGE**

Bankkonto	WOHNPARK Immobilie, 3,5% Rendite
Inflation: 8 % über 10 Jahre $0,92^{10} \times 200.000 \text{ €}$ 86.878 €	Kaufpreis: 186.916 € + Grunderwerbsteuer 5 % 9.346 € + Notar- und Gerichtskosten 2 % 3.738 € Gesamtaufwand: 200.000 € Mieteinnahmen jährlich: 6.542 € - Verwaltungskosten 300 € - Instandhaltungskosten 170 € Mieteinnahmen: (nach laufenden Nebenkosten) 6.072 € Mieteinnahmen netto über 10 Jahre 60.720 € Wertentwicklung Immobilie: (Annahme: 2 % p. a.) $1,02^{10} \times 186.916 \text{ €}$ = 227.850 €

Durch den AfA-Satz von 3 % für ab Januar 2023 fertiggestellte Immobilien ist Ihre Mieteinnahme (nahezu) steuerfrei. Durch gezahlte Zinsen bei der Kaufpreisfinanzierung können Sie ggf. eine Minderung Ihrer Einkommensteuer erzielen.

Wertermittlung nach 10 Jahren

86.878 €	Mieteinnahmen + 60.720 €
	Wert der Immobilie + 227.850 €
	= 288.570 €

Die Differenz liegt nach 10 Jahren bei

201.692 €

Beispiel **BESTEuerung**

Mit dem unten stehenden Beispiel möchten wir Ihnen die Vorteile von Immobilien aus Sicht der Besteuerung von Erträgen verdeutlichen, die Sie im Gegensatz zu anderen Kapitalanlagen genießen.

Bei Zinsen, Kursgewinnen, Dividenden etc. handelt es sich um Kapitalerträge, die grundsätzlich mit pauschal 25 % (Abgeltungssteuer) zzgl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag besteuert werden. Dahingegen zählen Mieteinnahmen als zu versteuerndes Einkommen und werden bei der Einkommensteuererklärung mit der „Anlage V“ angegeben. Bei vermieteten Immobilien werden Kosten, wie Gebäudeabschreibung, Darlehenszinsen, Verwalterkosten usw. von den Mieteinnahmen abgezogen.

Für ab Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude hat sich der lineare AfA-Satz für die Abschreibung von Wohngebäuden von 2 % auf 3 % erhöht. Hierdurch ergibt sich für Sie, unabhängig von Ihrer persönlichen steuerlichen Situation, eine (nahezu) steuerfreie Mieteinnahme. Bei zusätzlichen Zinsen innerhalb einer Kaufpreisfinanzierung erzielen Sie in der Regel sogar ein negatives Ergebnis bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, das wiederum Ihre Einkommensteuer mindern kann.

Menschen mit einem niedrigen Grenzsteuersatz, wie bspw. Pensionäre, haben bei Mieteinnahmen ohnehin keine oder eine nur sehr geringe Steuer zu tragen. Im Vergleich zu Wohnimmobilien ist bei Pflegeobjekten zudem der Grundstücksanteil – der bei der Abschreibung vom Kaufpreis abgezogen wird – meist deutlich geringer. Der abzuschreibende Gebäudeanteil am Kaufpreis ist somit höher und wirkt sich damit auch positiv auf die Absetzbarkeit der Kaufnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer und Notarkosten) aus.

Wie auch bei anderen Immobilien im Privatvermögen entfällt beim Verkauf nach der 10-jährigen Spekulationsfrist die Steuer auf eventuell erzielte Gewinne. Im Gegensatz hierzu werden bspw. Kursgewinne pauschal wie oben beschrieben besteuert.

Hier ein Vergleichsbeispiel zwischen einer vermieteten Immobilie mit und ohne Finanzierung und Kapitalerträgen:

	25 % Eigenkapital	100 % Eigenkapital	Vergleich Kapitalertrag
Einnahmen	7.000 €	7.000 €	7.000 €
abzgl. Finanzierungszinsen 4 % Zins, Darlehen 150.000 €	- 6.000 €		
abzgl. AfA Gebäude 3 % Anschaffungskosten 200.000 €	- 6.000 €	- 6.000 €	
abzgl. Nebenkosten	- 300 €	- 300 €	
Steuerbemessungsgrundlage	- 5.300 €	700 €	7.000 €
Steuerliche Entlastung / Belastung	1.855 €*	- 245 €	- 1.959 €**
Besteuerung prozentual	-	3,5 %	28 %

* angenommener durchschnittlicher Steuersatz 35 % ** Kapitalertragssteuer 25 %, Kirchensteuer 9 %, Solidaritätszuschlag 5,5 %

Fazit

Das obige Beispiel zeigt, die Besteuerung von Mieteinkünften ist deutlich günstiger als bei Kapitalerträgen. Bei einem Kapitalertrag von 7.000 € wird eine Steuer von insgesamt **1.959 €** fällig. Bei der teilweise fremdfinanzierten Immobilie erhalten Sie hingegen sogar eine Einkommensteuererstattung von **1.855 €**. Je höher der Kaufpreis mit Fremdkapital finanziert wird, desto mehr wird auch Ihre Einkommensteuerlast gesenkt. Berücksichtigen Sie bitte weiterhin, dass

Zinsen auch mit 4 % historisch gesehen immer noch sehr niedrig stehen. Bei einer Inflation von bspw. 8 % entwertet sich ein Immobiliendarlehen von 150.000 € alleine im ersten Jahr real um 6.000 €. Diesen Effekt können Sie als Hebel für Ihre Eigenkapitalrendite verstehen oder auch als Absicherung auf Ihre vorhandenen Geldwerte, die durch Inflation sukzessive „aufgefressen“ werden.

Vorteile von **FREMDKAPITAL** bei Immobilieninvestitionen

Auch in Zeiten steigender Zinsen macht die Aufnahme von Darlehen beim Immobilienerwerb Sinn. Nachfolgend möchten wir Ihnen die Vorteile eines kreditfinanzierten Pflegeobjektes aufzeigen. Die folgenden Aspekte werden dabei berücksichtigt:

- Kreditzins niedriger als Inflation – historische Chance
- „Chance Geldpolitik“ – Zukunft der Währungen
- Bestehende Geldwerte durch Darlehen absichern
- Steuerlast senken – Werbungskosten „Zinsen“ und Abschreibung
- „Absparen“ – Die Inflation auf seine Seite bringen

Viele Anleger berücksichtigen die Inflation bei ihrer Rendite-Berechnung nicht. Vergleichen Sie einmal für sich verschiedene Preise mit denen vor 10 oder 20 Jahren, um ein besseres Gefühl für die Geldentwertung zu bekommen.

Auch Immobilienpreise sollten Sie bei dieser Betrachtung heranziehen. Immobiliendarlehen sind Ihre Möglichkeit, von der Inflation zu profitieren.

Eines der treffendsten Zitate in der Finanzwirtschaft ist das des Bankiers Freiherr von Bethmann:

Die einzige Möglichkeit, Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten

Freiherr von Bethmann

Bei Sparverträgen und Geldanlagen jeglicher Art (Versicherungen, Fonds, Aktien, Anleihen etc.) läuft die Inflation generell gegen Sie. Ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung ist die einzige Möglichkeit, die Inflation positiv zu nutzen – insbesondere in Zeiten niedriger Bauzinsen. Beachten Sie dabei, dass Zinsen für Immobilienkredite historisch gesehen immer noch sehr günstig stehen.

Zwischen 1980 und der Jahrtausendwende wurden für ein Immobiliendarlehen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren in der Regel zwischen 6 % und 10 % Zinsen fällig. Die Inflation lag die meiste Zeit deutlich unter dem jeweiligen Zinsniveau. D. h. Kreditnehmer zahlten während dieser Zeit mehr Zinsen als die Inflation den Kreditbetrag entwertete. So war es auch in den letzten 15 Jahren: zwar lagen die Zinsen nur noch zwischen 1 % und 4 %, aber auch die Inflation lag bei maximal 2,5 %.

Heute ist es anders und es ergibt sich eine historische Chance für Sie als Anleger, wie sie in der Geschichte nur sehr selten vorkommt. Durch den Zins, der sich deutlich unter der Inflationsrate bewegt, werten Ihre Schulden schneller ab, als Sie Zinsen zahlen. Hierzu eine einfache Beispielrechnung:

Sie kaufen eine Betreute Wohnung mit einem Kaufpreis von 250.000 €. Dabei finanzieren Sie 200.000 € über 10 Jahre mit einem Zins von 4 % und endfälliger Tilgung:

Wert des Darlehens nach 10 Jahren bei 8 % Inflation: $(0,92)^{10} \times 200.000 \text{ €} = 86.878 \text{ €}$

In diesem Beispiel ist Ihr Darlehen bei Rückzahlung nach 10 Jahren real 113.122 € weniger wert. Im gleichen Zeitraum haben Sie aber nur 80.000 € an Zinsen gezahlt, die Sie zusätzlich noch steuerlich als Werbungskosten geltend machen können.

Selbst wenn die Inflation in einigen Jahren niedriger liegt, gehen wir von einer stetigen Entwertung der meisten Fiat-Währungen aus, die bereits weltweit in Gang gekommen ist. Grund hierfür ist die maßlose Geldmengenausweitung der Zentralbanken in den letzten Jahrzehnten.

Wenn Sie über ausreichend liquide Mittel verfügen, macht das oben genannte Vorgehen ebenso Sinn. Sehen Sie das Fremdkapital als Absicherung (Hedge) auf Ihre Geldwerte.

Hierzu ein Beispiel:

Mieteinnahmen	6.000 €
Abschreibung Gebäude 3 %	5.700 €
Verwaltergebühren	300 €
Zinskosten	4.000 €
Negatives Ergebnis „Anlage V“	4.000 €

Bei 100.000 € Bankguthaben und 100.000 € Verbindlichkeit aus einem Immobiliendarlehen, entwerten beide Beträge gleichermaßen mit der Inflation.

Selbst wenn der Effektivzins für ein Darlehen wieder leicht über die Inflationsrate steigen sollte, profitieren Sie, weil Sie gezahlte Zinsen steuerlich als Kosten ansetzen können. Insbesondere in Verbindung mit dem AfA-Satz von 3 % für ab 2023 fertiggestellte Immobilien, wirkt sich eine Immobilieninvestition hier positiv auf Ihre Einkommensteuerlast aus.

Bei diesem Beispiel mindern Sie Ihr zu versteuerndes Einkommen um 4.000 € durch das negative Ergebnis innerhalb Ihrer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Bei einem Grenzsteuersatz von 40 % hätten Sie zusätzlich eine **Einkommensteuersparnis von 1.600 €**.

In manchen Fällen, bspw. bei Inanspruchnahme eines zinsgünstigen KfW-Darlehens, lässt sich darüber hinaus der Leverage-Effekt nutzen, mit dem Sie Ihre Eigenkapitalrendite erhöhen. Hierfür muss die Netto-Rendite höher als der effektive Jahreszins der Immobilienfinanzierung sein.

Nachfolgend finden Sie ein Beispiel zur Eigenkapitalrendite und deren Berechnung.

Bei einem Kaufpreis von 200.000 € und einer Netto-Rendite von 3 % ergibt sich eine jährliche Mieteinnahme von 6.000 €. Wenn Sie nun 150.000 € als KfW-Darlehen mit einem angenommenen Effektivzins von 0,75 % aufnehmen, haben Sie eine höhere Rendite auf Ihr Eigenkapital:

Fazit:

Es ist heute schwieriger denn je, Geld sicher und gewinnbringend anzulegen. Die günstigen Finanzierungszinsen sind in dieser besonderen Zeit ein erheblicher Vorteil. Sie profitieren von der Inflation, sichern Ihre Geldwerte ab und hebeln ggf. Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Weiterhin müssen Sie sich weniger Gedanken über die Auswirkungen der Geldpolitik machen und senken Ihre Steuerlast. In Verbindung mit einem Pflegeobjekt tätigen Sie für die nächsten Jahre eine sinnvolle Geldanlage in eine Immobilienklasse, die gebraucht wird wie keine andere.

3 % Mieteinnahmen auf 50.000 € Eigenkapital = **1.500 €**

3 % Mieteinnahmen auf das eingebrachte Darlehen von 150.000 € abzüglich Zinsen:
4.500 € - 1.125 € (Zinsen) = 3.375 €

↳ Sie erzielen in diesem Jahr **3.375 € Überschuss** durch die Aufnahme von Fremdkapital

Die **Eigenkapitalrendite** auf Ihr eingebrachtes Eigenkapital von 50.000 € beträgt in diesem Beispiel:

6.000 € (Miete) - 1.125 € (Zinsen) = 9,75 %
50.000 € (Eigenkapital)

Durch die Ansetzung der Zinsen als Werbungskosten können sich weiterhin steuerliche Vorteile ergeben.



Seniorenwohnen - Der **MARKT**

Mittlerweile blicken wir auf eine 10-jährige Erfahrung im Bereich des Seniorenwohnens zurück und haben mit vielen Fachleuten und Suchenden gesprochen. Dabei nehmen wir wahr, wie die Lücke zwischen Wohnflächenangebot und -nachfrage für (halbwegs) mobile und flexible Menschen der Generation 55+ zunehmend größer wird. Unsere Beobachtung wird durch Studien, wie die des Kuratoriums Deutsche Altershilfe und der Bank für Sozialwirtschaft „Betreutes Seniorenwohnen 2022“, bestärkt.

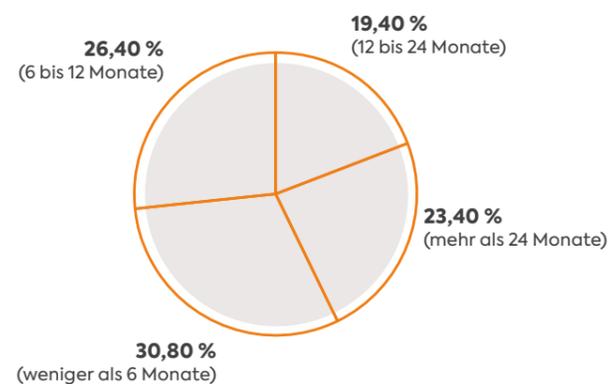
Studienergebnisse in der Altersforschung zeigen auf, dass die Leistungsfähigkeit gleichaltriger Senioren im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten gestiegen ist, aber eine höhere Lebenserwartung daraufhin nicht mit längerer Pflegebedürftigkeit im Alter gleichzusetzen ist. Heute sind über 70-Jährige so aktiv wie früher 60-Jährige. Dies ist auch auf viele günstige Veränderungen, wie z. B. im Gesundheitswesen zurückzuführen.

Die heutige Generation 55+ möchte so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen Wänden bleiben, noch aktiv am Leben teilhaben, sich aber auch im Bedarfsfall versorgt wissen. Häufig wohnen Menschen im Alter anonym auf tendenziell zu großen Flächen. Es wird in Deutschland

allerdings zu wenig Wohnraum für gemeinschaftliches und unterstützendes Wohnen angeboten.

Das Kernproblem bei der Erschließung und Finanzierung solcher Flächen ist die fehlende Notwendigkeit der gesunden und mobilen Bewohner, Pflegedienstleistungen oder Service in Anspruch zu nehmen. Für profitorientierte Marktteilnehmer ist diese Zielgruppe damit uninteressant. So wird das ohnehin schon rare Wohnungsangebot noch durch Mindestanforderungen wie einem „Pflegetheraum 2“ verknappt. Und selbst unter diesen Anforderungen hat das Betreute Wohnen in freigemeinnützigen Einrichtungen – der o. g. Studie nach – heute schon eine durchschnittliche Wartezeit von 16 Monaten.

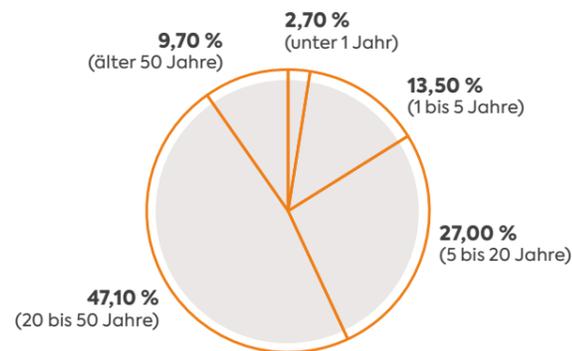
Wartezeiten auf eine Wohnung im Betreuten Wohnen 2022 (N=201)



Quelle: KDA/BFS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Sollten die Bewohner nach zuvor genannten Wartezeiten zu den Glücklichen zählen und Wohnraum bekommen, so ist dieser oft veraltet. Fast 50 % der Gebäudesubstanz ist 20 bis 50 Jahre alt, 10 % sind sogar noch älter als 50 Jahre. Das Alter der Gebäude spielt eine große Rolle bei Themen wie Heizkosten, Ausstattung, Barrierefreiheit und vor allem bei wohnlich gestalteten Gemeinschaftsflächen.

Alter der Gebäude im Betreuten Wohnen 2022 (N=259)



Quelle: KDA/BFS-Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Wir folgen daher dem Aufruf der modernen Gesundheitspolitik: „ambulant vor stationär“. Es ist unser tiefer Wunsch, mit dem Konzept „**Aktiv Wohnen**“ im WOHN-PARK die Gesunderhaltung der neuen Generation von Senioren zu fördern und zu begleiten, insbesondere unter dem Grundsatz „Gemeinschaft und Unterstützung statt Isolation und Einsamkeit“.

Der **WOHN**PARK



Unser Konzept „Aktives Wohnen“

Die Generation der „neuen Alten“ hat heute eine andere Vorstellung, wie sie die zweite Lebenshälfte verbringen möchte als die Generationen vor ihr. Sie sind länger vital und möchten noch aktiv am Leben teilhaben.

Menschen der 55+ Generation bereitet der Gedanke Sorge, eines Tages mit wenig Ansprache in einem Pflegeheim zu sitzen. Auch im Alter ab 70 Jahren würden sie gerne noch in ihrer eigenen Wohnung oder in ihrem Haus leben, mit der Möglichkeit, bei Bedarf Hilfe in Anspruch nehmen zu können.

Mit unserem Wohnkonzept möchten wir ein selbstbestimmtes Leben im Alter durch körperliche und geistige Gesunderhaltung fördern und so lange wie möglich bewahren. Wir unterstützen damit Menschen, die ihr Leben innerhalb einer Gemeinschaft mit ähnlichen Zielvorstellungen selbst bestimmen, selbst organisieren und selbst gestalten möchten. Gleichzeitig wirken wir damit den Themen wie „Alterseinsamkeit“, „Altersarmut“ und anderen Ängsten hinsichtlich des Älterwerdens entgegen. Denn Isolation und Vereinsamung können zu einem psychischen wie physischen Verfall führen. Anstatt Dienstleistungen zu verkaufen, bringen wir Menschen zu einer gelebten Gemeinschaft zusammen und bestärken ihr Gefühl, noch nützlich zu sein.

Die Bewohner profitieren durch Anerkennung und Selbstverwirklichung, geistige und körperliche Vitalität sowie durch Kostenersparnis und (weitgehende) Unabhängigkeit von staatlicher Finanzierung.



Willkommen im **WOHN**PARK



"Du kannst dem Leben
nicht mehr Tage geben, aber
den Tagen mehr Leben."

Chinesische Weisheit



GEMEINSAMKEIT

Ältere Menschen leben häufig allein. Die Kinder sind erwachsen und gehen ihre eigenen Wege. Nahestehende Menschen, wie Lebenspartner, Freunde und Bekannte können bereits verstorben sein. Durch körperliche Einschränkungen wird das Knüpfen neuer Kontakte erschwert, was zu ungewollter Einsamkeit und Isolation führen kann. Einsamkeit bedeutet jedoch auch seelischen und körperlichen Stress, wodurch das Risiko für Erkrankungen und Suizid steigen.

„Aktiv Wohnen“ im WOHN PARK bedeutet Engagement und Kommunikation innerhalb der Gruppe der Bewohner. Es gilt, gemeinsam Aufgaben zu verteilen, sich auf Regeln des Miteinanders abzustimmen und Verantwortung mitzutragen. Das stärkt das Gefühl des „Gebrauchtwerdens“.

Die Bewohner und Bewohnerinnen bringen dabei ihre unterschiedlichen Interessen und Fähigkeiten ein und unterstützen sich gegenseitig. Aber auch gemeinsames Kochen, Ausflüge, Grillabende, sportliche Aktivitäten oder gemütliche Gesprächsrunden am Kamin gehören dazu. Privatsphäre ja, Rückzug in Einsamkeit und Isolation nein – das ist das Ziel des „Aktiv Wohnens“ im WOHN PARK.

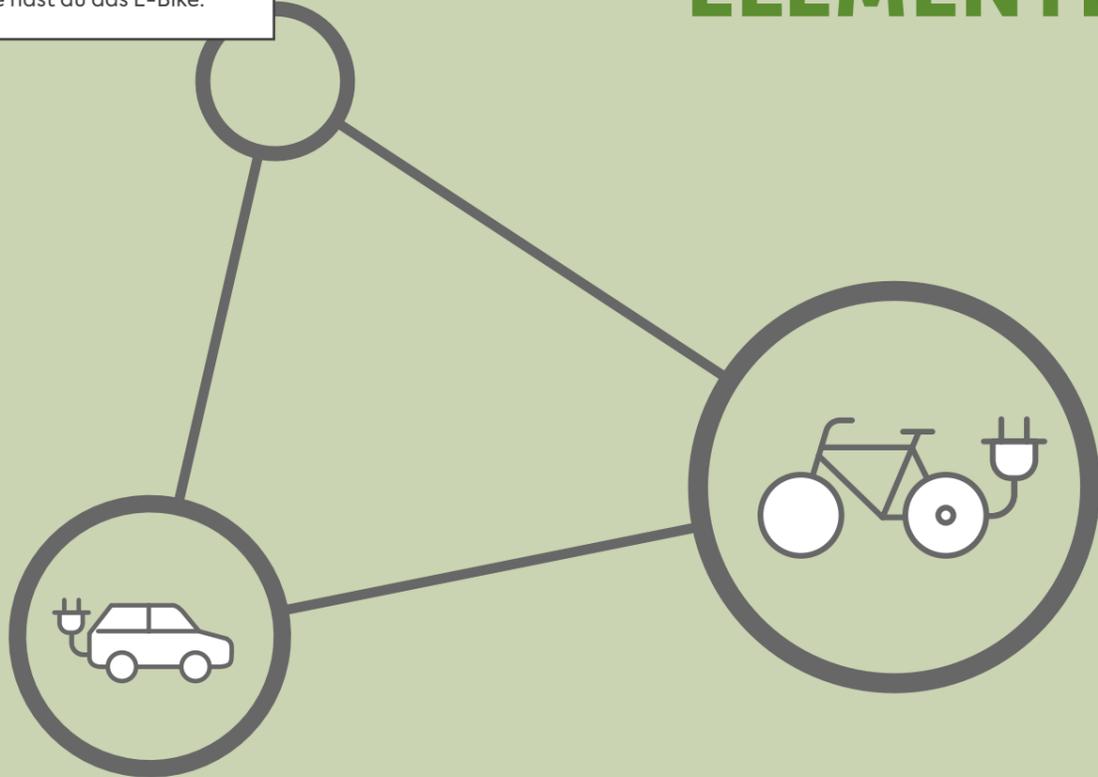
Wir holen Dich da raus!



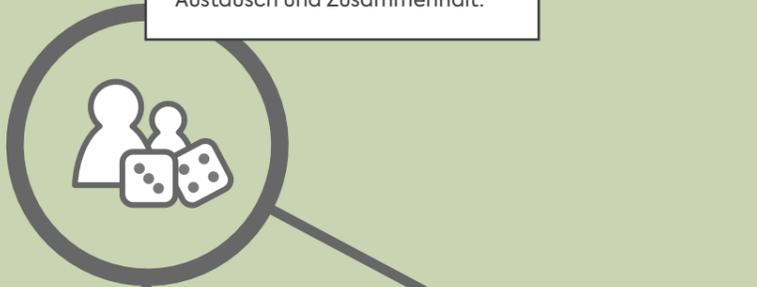
Gemeinsamkeit
Gesundheit
Gemütlichkeit

Unsere ELEMENTE

Sharing | PKW & E-Bike
Du hast die Möglichkeit, auch ohne eigenen PKW lange Strecken zurückzulegen. Für kurze Ausflüge hast du das E-Bike.



Gemeinsame Tätigkeiten
Kollektive Tätigkeiten bilden die Grundlage für kommunikativen Austausch und Zusammenhalt.



Geistige Vielfalt
Selbe Interessen sorgen für Interaktion, den Austausch mit Gleichgesinnten für Freude und einen erfüllten Geist.



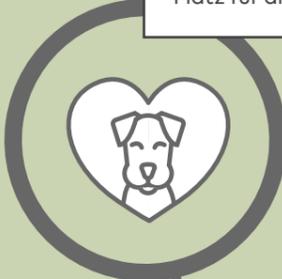
Gemeinschaft
Wir bieten den Lebensraum, den Du für gemeinschaftliches Leben suchst.



Alterseinsamkeit
Du bist nicht allein, Gleichgesinnte, aktive Menschen sind unter uns und suchen Dich.



Tierliebe
Du kannst Deine Tierfreunde mitnehmen, es ist genug Platz für alle da.



GESUNDHEIT

Krankheit ist nicht immer unvermeidlich. Wir selbst können im Rahmen unserer individuellen Möglichkeiten bedeutenden Einfluss auf unsere Gesundheit nehmen. Um auch in höherem Alter lange fit und verhältnismäßig beschwerdefrei zu sein, ist vor allem der eigene achtsame Umgang mit der Gesundheit Voraussetzung. Körperliche Aktivität und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wirken unter anderem Erkrankungen wie Demenz oder Depressionen entgegen. Innerhalb einer Gemeinschaft mit ähnlichen Interessen und bei gegenseitigem Ansporn fällt es leichter, aktiv etwas für die eigene Leistungsfähigkeit im Alter zu tun.

Der „Aktiv Wohnen“ WOHN PARK setzt hier einen weiteren Schwerpunkt in sein Konzept und bietet den noch aktiven Menschen verschiedene Bewegungsfelder an. Ob ein regelmäßiger Treff zum Nordic-Walking, gemeinsame Radtouren, Krafttraining und gymnastische Übungen im hauseigenen Fitnessraum oder Gesellschaftsspiele im Kaminzimmer. Alles trägt zur Verzögerung oder Verhinderung des geistigen, körperlichen und seelischen Verfalls bei.

Eine gesunde und ausgewogene Ernährung ist ebenfalls Voraussetzung für eine hohe Lebensqualität im Alter. Mit dem hauseigenen Garten verbindet der „Aktiv Wohnen“ WOHN PARK gleich mehrere Aspekte: Selbständige Versorgung, körperliche Aktivität, soziale Kontakte und letztendlich gesunde Ernährung durch die gewonnene Ernte.

Hausinterne Workshops zur altersgerechten Ernährung vermitteln zusätzlich Wissen und Anregungen für eine abwechslungsreiche Verpflegung.

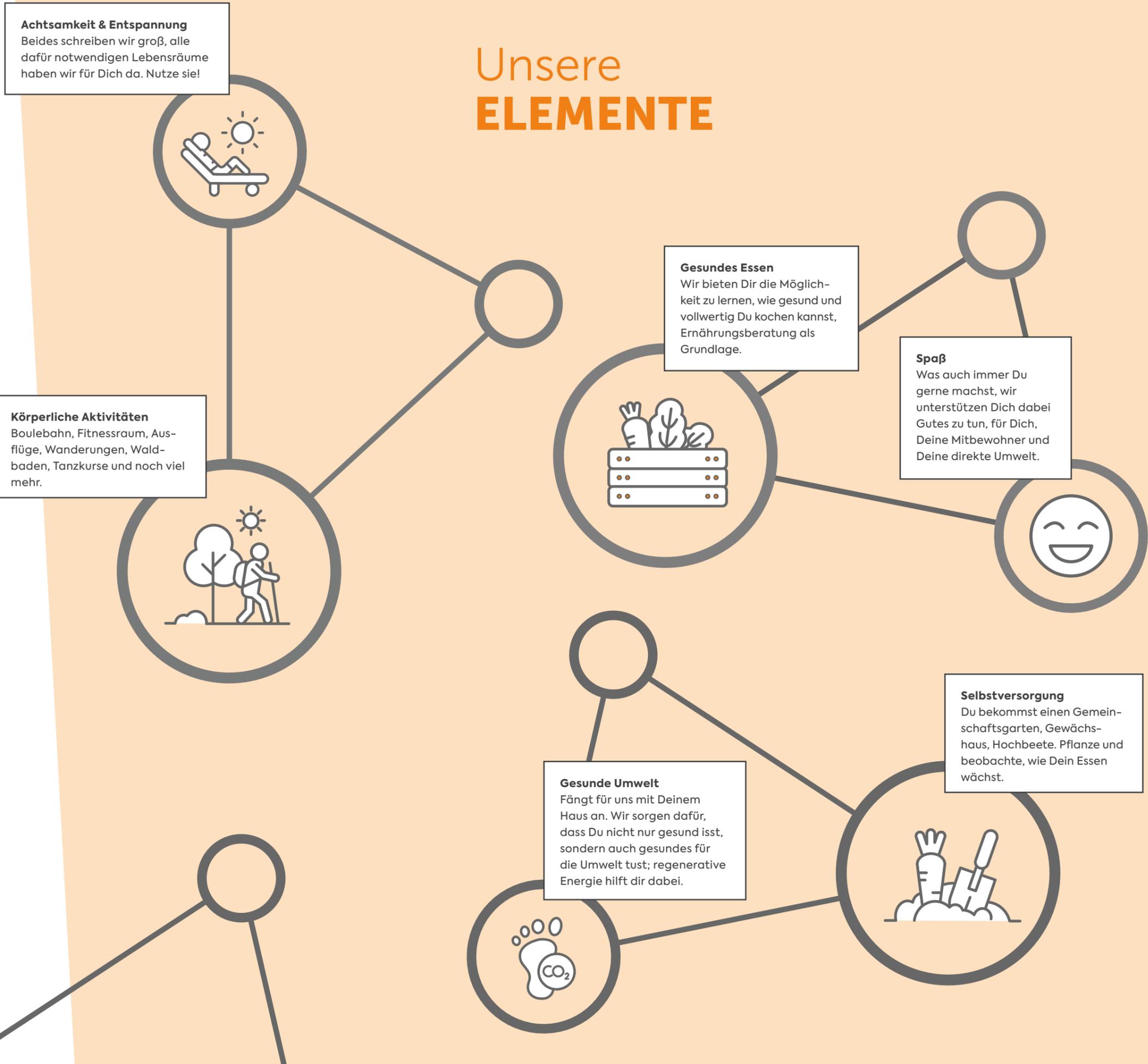
Nicht nur vorbeugend, sondern auch bei Krankheiten, kann also ein wesentlicher Beitrag zur Heilung und Wiederherstellung der Gesundheit geleistet werden. Doch hierbei ist Eigenverantwortung gefragt!

Wir unterstützen Dich!



Gemeinsamkeit
Gesundheit
Gemütlichkeit

Unsere ELEMENTE



GEMÜTLICHKEIT

Gemütlichkeit steht auch synonym für Behaglichkeit, Entspannung, Erholung oder Gelassenheit. In einem gemütlichen (Wohn-) Umfeld kann ich mich geborgen fühlen, darf ich meinen Gedanken nachhängen oder mich in Meditation üben. Mit zunehmendem Alter gewinnt der Wunsch nach einem behaglichen Zuhause immer mehr an Bedeutung. Statt dem Einfamilienhaus oder der 4-Zimmer-Wohnung steht nun die barrierefreie Wohnung im Fokus, die mir meine Selbstständigkeit trotz körperlichen Einschränkungen möglichst lange erhält. Das Konzept des „Aktiv Wohnens“ im WOHN-PARK für Menschen der Generation 55+ achtet auf moderne, naturverbundene Gestaltung mit Wohlfühlatmosphäre. Ein großer gemeinschaftlicher Wohnraum mit Sitzlounge, Kamin, Leseecke und Kochinsel laden zum geselligen Beisammensein mit anderen Bewohnern ein.

Zwei großzügige Dachterrassen, eine gemeinschaftlich genutzte Gartenterrasse und kleine private Terrassen bei den Erdgeschosswohnungen des WOHN-PARKS runden die Vorstellung vom eigenen altersgerechten Zuhause ab.

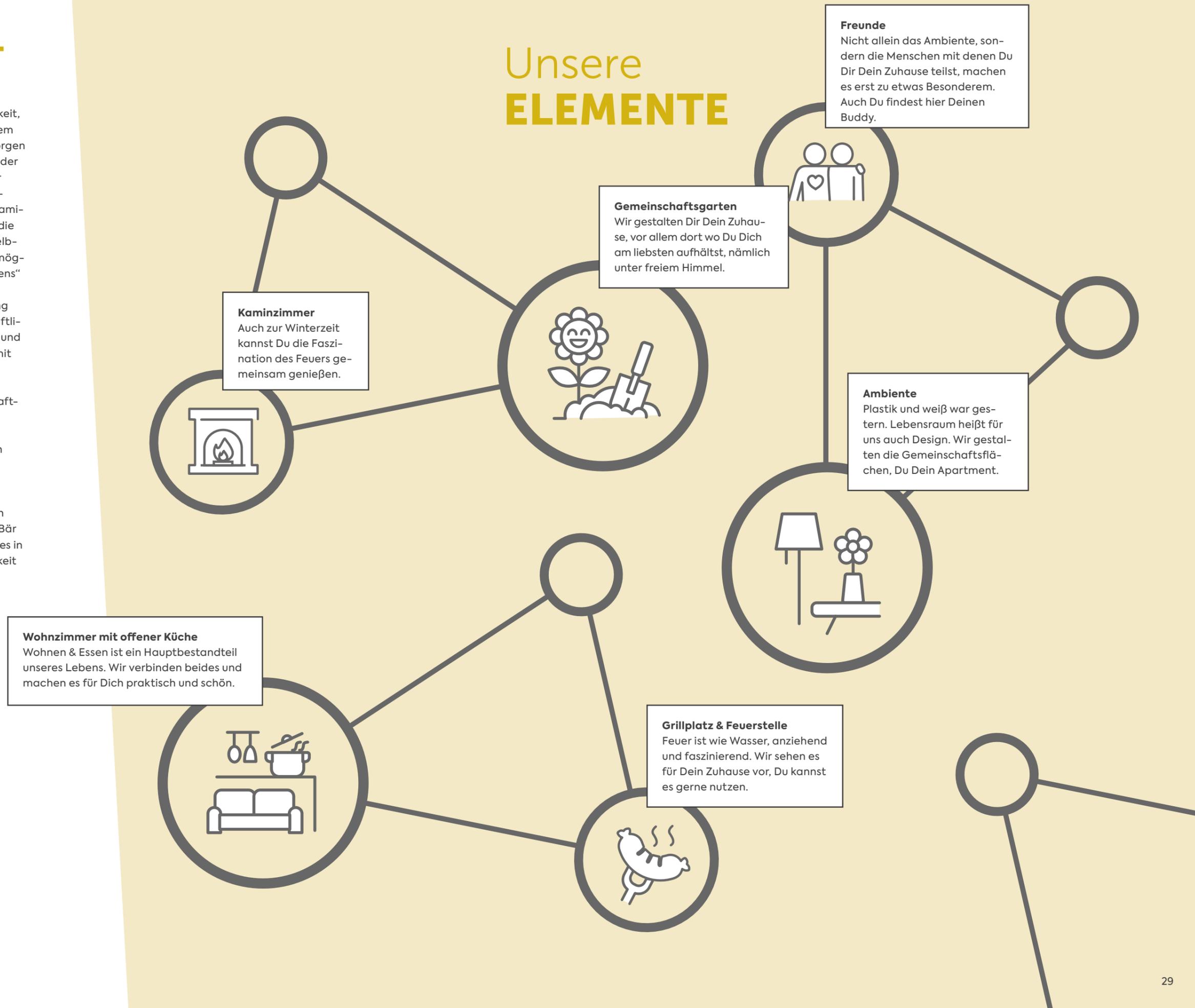
Gemütlichkeit finde ich also nicht nur alleine in meinen eigenen vier Wänden. Ich finde sie auch in geselliger Runde mit netten Menschen. Balu, der Bär aus der Geschichte „Das Dschungelbuch“, bringt es in seinem Lied auf den Punkt: „Denn mit Gemütlichkeit kommt auch das Glück zu dir!“

Wir laden Dich herzlich dazu ein!



Gemeinsamkeit
Gesundheit
Gemütlichkeit

Unsere ELEMENTE



ESG

Environmental Social Governance

(Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) wird als weiter Begriff für CSR (Corporate Social Responsibility) verwendet. Hierbei handelt es sich um die Evaluierung der unternehmerischen Sozialverantwortung. In anderen Worten. Der freiwillige Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht.

Zusammengefasst beschreibt die Corporate Social Responsibility verantwortliches, unternehmerisches Handeln, das auf freiwilliger Basis in der Geschäftstätigkeit und in den Wechselbeziehungen mit Interessengruppen und Anspruchsberechtigten soziale und ökologische Belange integriert.

Damit verknüpft sich idealerweise auch eine verantwortungsbewusste unternehmerische Haltung bei den getätigten Investitionen, ein „socially responsible investing“. Ein wichtiger Faktor dabei ist das Umfeld, in dem das zu

beurteilende Unternehmen tätig ist. Environment oder Umweltschutz, gemessen an Kriterien wie zum Beispiel CO₂-Emissionen, Anteil erneuerbarer Energien, Umweltmanagement oder Einhaltung von Umweltrichtlinien, spielt zum Beispiel im Energiesektor eine größere Rolle als im Dienstleistungsbereich. Hier überwiegen dafür die sozialen Kriterien wie Humankapital, Produkthaftung, Tarifabschlüsse, die Einhaltung von Anti-Diskriminierungsrichtlinien, Versammlungsfreiheit oder die Fluktuationsrate der Belegschaft.

Der **WOHPARK** leistet den folgenden Beitrag:

NACHHALTIG

- **Kompakte Bauform**
Ist kosten- und ressourcenoptimiert
- **Teilweise Selbstversorgung**
mit Gewächshaus und Gartennutzung
- **Solaranlage**
als regenerative Energiequelle
- **Fußbodenheizung**
zur höheren Optimierung der Wohnfläche und erhöhter Lebens-Komfort
- **Hoher Energiestandard**
zur Minimierung der Nebenkosten
- **Grüner Garten (Pocket Park)**
als Beitrag zur Vielfalt bei Pflanzen & Insekten



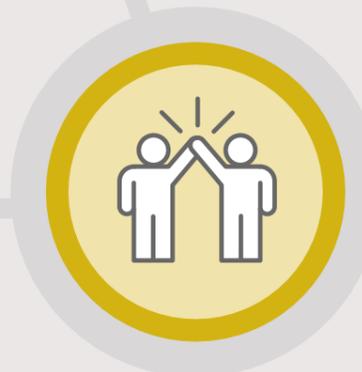
RESSOURCENARM

Sharing als Grundprinzip

- **Teilen statt Besitzen**
bedeutet für Dich geringere Unterhaltskosten
- **Gemeinschaftsflächen für Besucher**
Großer Wohnbereich, Fitnessraum, Garten und Terrassen werden gemeinschaftlich genutzt
- **Gartennutzung**
steht allen mit oder ohne Einsatz zur Verfügung
- **Zwei Dach-Terrassen**
egal wie die Sonne steht, Du hast die Wahl
- **W-LAN und Streamingdienste**
sind inklusive, für private oder gemeinsame Nutzung
- **E-Bike + PKW + Wohnmobil**
stehen Dir für kurze und längere Unternehmungen optional zur Verfügung

SOZIAL

- **WOHPARK-Service**
Betreiber organisiert Veranstaltungen und Service-Dienstleistungen
- **Privates Apartment**
als Rückzugsort für Deine intimen Momente und nötige Privatsphäre
- **Gemeinsam gegen Alterseinsamkeit**
für mehr Diversität für Dich und die Mitbewohner
- **Urban-Gardening**
zur Deiner Selbstverwirklichung & Erholung
- **Weniger ist mehr**
wenn weniger privater Lebensraum mehr Gemeinschaft, ein gemeinsames Leben und Lebensqualität bedeutet
- **Natur & Wald**
für den schnellen Zugang zu Naturflächen, bevorzugen wir Grundstücke „draußen“





KOMM MIT rein

Begleiten Sie einige Bewohner des WOHNPARKS, deren Alltagsablauf wir Ihnen auf den folgenden Seiten darstellen.

Erfahren Sie, unter welchen Beweggründen sie sich nach dieser besonderen Wohnform umgesehen haben und warum sie sich letztendlich für den „Aktiv Wohnen“ WOHNPARK entschieden haben.

Gewinnen Sie dabei einen Eindruck von den Besonderheiten der Gestaltung des WOHNPARKS und die Art und Weise, wie die Bewohner die „3 Gs“ – Gemeinsamkeit, Gesundheit und Gemütlichkeit – erfüllt finden.



Die BEWOHNER

Name: Günther S.
Alter: 65
Beruf: Dachdecker/Schlosser
Hobby: Handwerk, Kochen
Familienstand: verwitwet
Kinder: 1
Wünsche: mehr Gleichgesinnte
Sorgen: Einsamkeit



Name: Ilse und Christian N.
Alter: 68 & 72
Beruf: Internistin & IT-Vertrieb
Hobby: Reisen, Kochen
Familienstand: zusammenlebend
Kinder: 2 & 1
Wünsche: Die Welt sehen
Sorgen: Gebrechlichkeit



Name: Marianne F.
Alter: 57
Beruf: Gymnasiallehrerin
Hobby: Garten, Tiere, Malen
Familienstand: geschieden
Kinder: keine
Wünsche: Natur genießen
Sorgen: Kriege & Armut



GÜNTHER ...

Vor 3 Jahren entschied sich Günther S. nach dem Tod seiner Ehefrau und der Übergabe seines Dachdeckerbetriebes an seinen Sohn dazu, das Eigenheim zu verkaufen, in dem das Ehepaar mehr als 30 glückliche Jahre verbracht hatte. Günther liebte seinen Beruf, den Umgang mit den unterschiedlichsten Menschen und hat immer noch Freude an handwerklichen Tätigkeiten. Jetzt spielte er mit dem Gedanken, sich eine Betreute Wohnung zu suchen und hoffte, dadurch auch etwas Anschluss zu anderen noch aktiven Menschen zu bekommen. Denn alleine fühlte sich Günther in dem großen Haus verloren und wollte seine Zeit auch nicht mit dem Aufwand für die Pflege der Räumlichkeiten und des weitläufigen Gartens verbringen.

Günther sah sich also mehrere Einrichtungen mit Betreuten Wohnungen an, musste dabei jedoch feststellen, dass es sehr lange Wartezeiten von teilweise sogar 18 Monaten gab, bis man eine Wohnung zugeteilt bekommen konnte. Er ließ sich für eine Betreute Wohnung auf die Warteliste setzen, die ihm noch am ehesten zusagte. Allerdings behagte ihm die Wahl nicht so ganz, da direkt daneben ein Pflegeheim lag. Für manche vielleicht praktisch, da ein möglicherweise erforderlicher Umzug dann zumindest kurze Wege bedeuten würde. Andererseits hat er diesen wohl letzten Umzug seines Lebens nicht so gerne stets vor Augen. So sah er sich weiterhin um und stieß schließlich auf das „Aktive Wohnen“ des Wohnparks. Hier konnte man eine Wohnung als Eigentum erwerben und wahlweise als Kapitalanlage weitervermieten oder selbst beziehen. Zudem steht das Konzept des Wohnparks maßgeblich für ein solidarisches Miteinander, geprägt durch aktiven und regelmäßigen Austausch mit den Nachbarn.

Die Bewohner regeln ihre Gemeinschaft so selbstbestimmt und selbstorganisiert wie möglich und teilen verschiedene Aufgaben untereinander auf. Vorlieben und Talente werden dabei gerne berücksichtigt. Jeder trägt einen Teil der Verantwortung für das allgemeine Wohlergehen, ohne dass der persönliche Rückzugsraum missachtet wird. Das entsprach genau Günthers Vorstellungen.

In einem Telefonat mit dem Betreiber des Wohnparks erfuhr er von der Möglichkeit des Probewohnens. Es steht ein Apartment als Gästewohnung zur Verfügung, welches auch von Besuchern der Bewohner tage- oder wochenweise gebucht werden kann. Die Gäste zahlen dafür – wie in einem Hotel – eine Übernachtungspauschale und dürfen die Angebote des Wohnparks mitnutzen.

Da die Gästewohnung gerade freistand, mietete Günther sich für drei Tage ein und lebte den Alltag des aktiven Wohnens im Wohnpark mit. Erst war er unsicher, ob die Umstellung von einem Haus in eine kleinere 40 m²-Wohnung zu ziehen für ihn nicht zu extrem wäre. Der Kaufpreis lag auch etwas höher als bei einer regulären Eigentumswohnung dieser Größe. Doch schnell wurden ihm die Vorzüge deutlich, die er im Vergleich gewinnen würde. Er muss nicht auf einen Garten verzichten, denn es gibt einen Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Nicht nur die Gartenarbeit wird geteilt, sondern auch die Ernte von eigenhändig angebautem Obst und Gemüse. So kann man sich selbst versorgen und spart gleichzeitig einen Teil der Ausgaben für Lebensmittel. Außerdem freut Günther sich über die hauseigene Sauna, den Fitnessraum und eine Boulebahn.

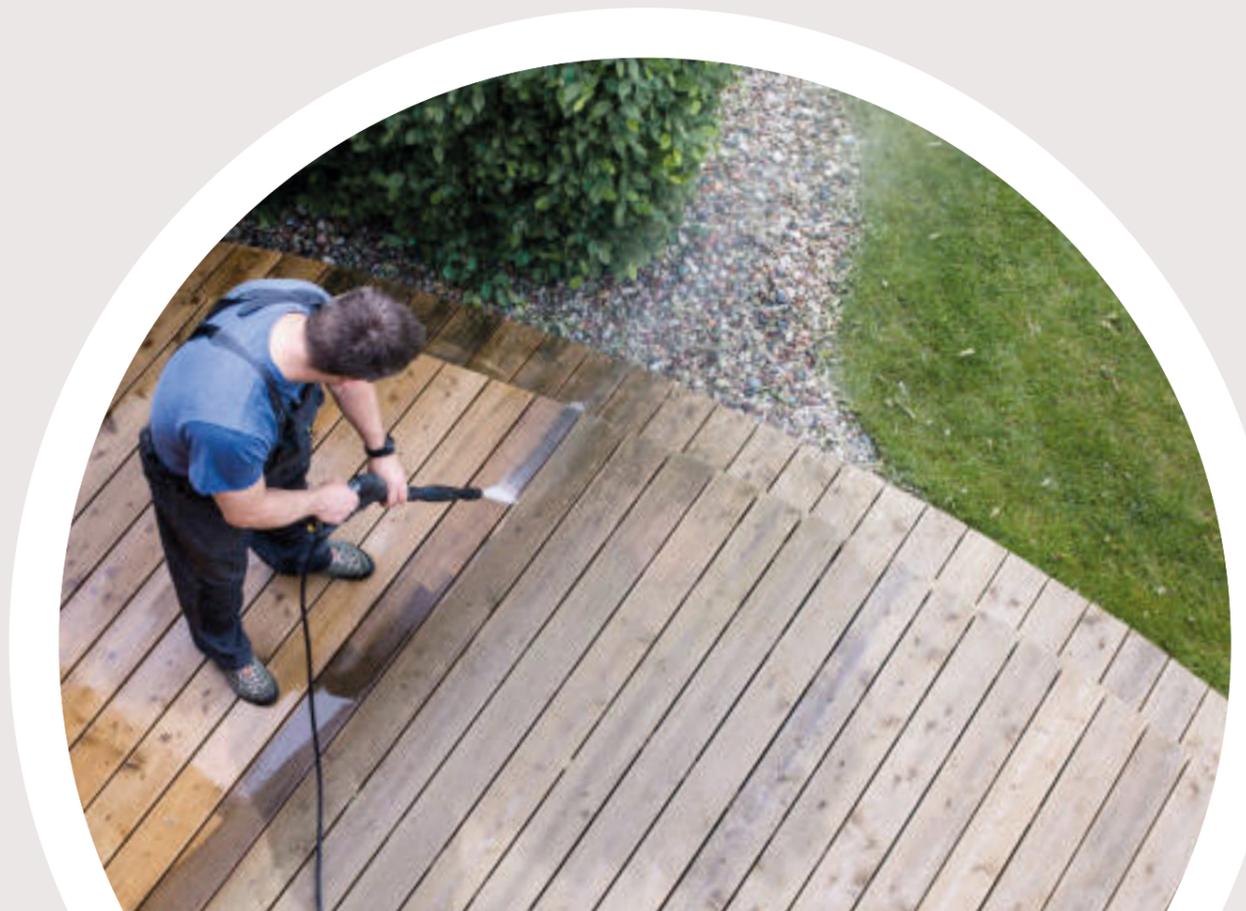
liebt HANDWERK

Diesen Luxus kannte er bislang nicht. Im Sommer kann man sogar an einer Feuerstelle im Garten grillen oder sich zur kälteren Jahreszeit mit anderen Nachbarn im großzügigen und gemütlich ausgestatteten Gemeinschaftswohnraum mit moderner Küche und Kamin setzen. Sein Auto kann Günther nun abgeben, denn es stehen ein E-Auto und E-Bikes zur Verfügung. So spart er also auch an dieser Stelle, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Günther entschied sich schließlich für den Kauf eines Apartments im Wohnpark für Aktives Wohnen auf den Namen seines Sohnes. Gemeinsam mit ihm vereinbarte er ein lebenslanges Nutzungsrecht, welches im Kaufvertrag verankert wurde. Damit schlug er zwei Fliegen mit einer Klappe: Die Mieteinnahmen würden einen späteren Platz im Pflegeheim mitfinanzieren können und das Apartment nach seinem Tod als Erbe vollständig an seinen Sohn übertragen werden. Inzwischen hat Günther sich im Wohnpark gut eingewöhnt und fühlt sich mit den hier lebenden Menschen sehr wohl. Für die Bewohner des Wohnparks ist Günther ein echter Gewinn. Er ist ein aufmerksamer und unterhaltsamer Gesprächspartner, in der Gemeinschaft immer hilfsbereit bei kleineren Reparaturen und ein Organisationstalent.

Mit dem reisefreudigen Paar Ilse und Christian von der ersten Etage des Wohnparks sitzt er gerne in der gemütlichen Sitzlounge des gemeinschaftlichen Wohnzimmers und plant mit ihnen Ausflüge, Wanderungen oder kleine Boule-Turniere für alle interessierten Mitbewohner. Manchmal gesellt sich auch Marianne dazu, die mit ihrer Katze vor zwei Jahren in den Wohnpark zog und zu der sich schon eine richtige Freundschaft entwickelt hat.

Günther ist ein ideenreicher Kopf und leitet zusammen mit seinem Freund Andreas (83), der früher als Tischler gearbeitet hat, ab und zu einen Kreativ-Workshop, der von verschiedenen Bewohnern gerne besucht wird. Als während der akuten Corona-Phase vereinzelte Nachbarn nicht aus dem Haus gehen konnten, setzte er sich in das Auto des gemeinschaftlichen Car-Sharings und erledigte kleine Einkäufe für sie. Manchmal begleitete ihn Marianne dabei, die sich als Tierliebhaberin auch gerne um die tierischen Mitbewohner kümmert, wenn Herrchen oder Frauchen krank sind oder ihre Lieblinge nicht mit in den Urlaub nehmen können. Und nächste Woche kommt sein Sohn mit seiner Frau und dem gemeinsamen Kind zu Besuch. Sie haben für fünf Tage das Gästezimmer gebucht. Während dieser Zeit werden sie gemeinsame Ausflüge machen und Günther kann mit seinem vierjährigen Enkel die ersten Erdbeeren im Garten pflücken.



ILSE & CHRISTIAN ...

Ilse und Christian N. waren unter den ersten Bewohnern des neuen Wohnparks, der vor 5 Jahren fertiggestellt wurde. Sie lebten zuvor als Patchwork-Familie mit ihren drei Kindern in einer großzügigen 4-Zimmer-Eigentumswohnung am Stadtrand. Als die mittlerweile erwachsenen Kinder aus dem Haus waren und die Internistin mit Leib und Seele und der erfolgreiche IT-Vertriebsleiter in ihren wohlverdienten Ruhestand gingen, begannen sie ihre langgehegten Reise-träume zu verwirklichen und entdeckten bereits mehrere schöne Ecken.

Da die Wohnung nun häufiger leer stand, beschlossen Ilse und Christian sie zu verkaufen und sich nach einem anderen Wohnmodell umzusehen, welches auch mit zunehmendem Alter ihr Zuhause bleiben kann, sodass sie möglichst lange nicht in ein Pflegeheim müssen oder dies sogar ganz vermeiden können. Da Ilse und Christian sehr gesellige Menschen sind und beruflich auch immer mit unterschiedlichsten Persönlichkeiten zu tun hatten, wünschten sie sich ein solidarisches Wohnmodell. Nach verschiedenen Angeboten und Besichtigungen entschieden sie sich für das Konzept des "aktiven Wohnens" im WOHN PARK. Hier bringt sich jeder im Rahmen seiner jeweiligen Fähigkeiten und persönlichen Möglichkeiten in das Kollektiv mit ein und übernimmt Verantwortung für sich selbst und für die anderen Mitglieder der Gemeinschaft. Bei der Wahl punktete außerdem die Lage in naturnaher Umgebung sowie die angenehme Größe des Wohnparks.

Es ist nicht eins dieser Hochhäuser, in welchen häufig Anonymität herrscht, sondern ein überschaubares Haus mit 35 Parteien, die sich über Erdgeschoss, erste Etage und Staffelgeschoss erstrecken. Gemütlich und modern gestaltete Gemeinschaftsräume, ein Garten zur Mitbenutzung und Sharing-Angebote haben Ilse und Christian direkt begeistert. Beide haben ein gutes Auge für schönes Design und legen auch in ihrer eigenen Wohnung viel Wert auf die Verwendung von natürlichen Materialien und stimmungsvoller Beleuchtung. Nun finden sie diesen Ansatz im Wohnparkmodell wieder und freuen sich besonders über den Kamin in dem heimelig komfortablen Gemeinschaftswohnzimmer.

Christian hatte sich schon lange einen Kamin gewünscht, der in der vorherigen Wohnung leider nicht vorhanden war. Im Wohnpark ist Christian nun häufig der Kaminanzünder oder er schürt das Feuer in der Feuerstelle, wenn sich die Bewohner abends in geselliger Runde zu einem Plausch oder zu Gesellschaftsspielen treffen. In einer dieser Gesprächsrunden hatte das reiselustige Paar die Idee, ein Wohnmobil zu kaufen. Schnell fanden sich sechs weitere Interessierte, die sich am Kauf beteiligen und mit dem Wohnmobil reisen wollten. Damit konnten sie sich alle einen Wunsch erfüllen, den sie sonst wohl nicht umgesetzt hätten.

Als Internistin hat Ilse natürlich ein besonderes Augenmerk auf die Angebote, die der Gesundheit förderlich sind. Schon während ihrer beruflichen Laufbahn hat sie nicht nur Medikamente verschrieben, sondern ihren PatientInnen auch alternative Wege aufgezeigt. Dazu gehören regelmäßige Bewegung, ausgewogene Ernährung und soziale Kontakte. Ilse ist es auch, die einen Plan erstellt hat, um Ulrike zu helfen. Ulrike (82) ist eine sehr herzliche ältere und alleinstehende Dame, die im Wohnpark immer schnell zur Stelle ist und anpackt, wenn jemand Hilfe braucht.

lieben REISEN

Da sie gerne backt, ein Kuchen für sie alleine aber viel zu viel ist, teilt sie ihn gerne mit anderen. Sie hat auch stets ein offenes Ohr und gute Ratschläge aufgrund ihrer Lebenserfahrung, wenn jemand Sorgen hat. Nun hat sich Ulrike nach einem unglücklichen Sturz das Bein mehrfach gebrochen, kam in ein Krankenhaus und drohte in ein Pflegeheim überliefert zu werden, da sie ja alleinstehend ist. Kurzerhand rief Ilse die Wohnpark-Bewohner im Gemeinschaftsraum zusammen, besprach mit ihnen die notwendigen Hilfen und erstellte einen Plan, wer wann welche Aufgaben für Ulrikes Pflege übernehmen würde. Zusätzlich wurde Unterstützung über den ambulanten Pflegedienst bestellt, der einige medizinische Hilfeleistungen durchführen würde. So organisiert konnte Ulrike das Krankenhaus verlassen und in ihre eigene Wohnung zurückkommen. Regelmäßig schaut jemand nach ihr, versorgt sie mit Essen, wäscht ihre Wäsche oder ist einfach mal zur Unterhaltung für sie da.



Ulrike ist glücklich und dankbar, dass sie nun selber die Hilfe erfahren darf, die sie sonst anderen gegeben hat. Inzwischen geht es ihr schon viel besser und bald wird sie in Begleitung auch wieder die ersten Schritte auf die große gemeinschaftliche Terrasse und in den Garten unternehmen können. Durch den Aufzug im Haus muss sie auch nicht die Treppen fürchten, die ihr noch schwerfallen. Christian wiederum ist durch seine Karriere als IT-Vertriebsleiter nicht nur Ratgeber bei Problemen mit dem Computer, sondern auch ein erfahrener Mediator, wenn Konflikte in der Hausgemeinschaft auftreten. So gab es seit einiger Zeit Unruhe durch Bernd (74), der seit einem knappen Jahr im Wohnpark wohnt. Er nutzt gerne die Annehmlichkeiten, die für jeden zur Verfügung stehen, bringt sich allerdings nicht selber mit ein.

So bedient er sich am Gemüsebeet, nimmt Bücher aus dem Regal der Lesecke mit und bringt sie nicht zurück, lässt sein benutztes Geschirr in der Gemeinschaftsküche stehen, überlässt anderen die Abräum- und Spülaufgaben. Und auch sonst drückt er sich vor der Mitarbeit mit Ausreden und beteiligt sich nicht an den gemeinschaftlichen Aufgaben. Marianne brachte den allgemeinen Ärger über Bernds Verhalten schließlich bei Christian zur Sprache und beratschlagte sich mit ihm, wie man Bernd nun am besten gegenüberreten könne. Christian suchte daraufhin das Gespräch mit Bernd und erklärte ihm den Unmut der Mitbewohner des Hauses über sein Verhalten. Bernd sah letztendlich ein, dass er mit seinem Zuzug auch dem Konzept des Wohnparks sein „Ja“ gegeben hat und man von ihm erwarte, dass er seinen Beitrag dazu leistet. Er hat daraufhin einige Bereiche gewählt, in die er sich gerne einbringen würde und dadurch sogar freundschaftliche Kontakte zu vereinzelt Bewohnern gewonnen. Konflikte sind immer wieder möglich, wenn mehrere Menschen aufeinandertreffen. Damit offen, in freundlichem Ton und konstruktiv umzugehen, ist der Schlüssel zu einem harmonischen Miteinander und einer der wesentlichen Gedanken hinter dem "aktiven Wohnen" des WOHN PARKS.



MARIANNE ...

Marianne F. ist alleinstehend und seit zwei Jahren Bewohnerin im „Aktiv Wohnen“ Wohnpark. Obwohl sie noch voll im Berufsleben steht, hat sie sich zuvor viele Gedanken gemacht, wie sie im Alter leben möchte. Die Vorstellung, ihren Lebensabend zurückgezogen in einem kleinen Zimmer eines Pflegeheims zu verbringen und auch kein Haustier halten zu dürfen, hat ihr Angst gemacht. Überhaupt hatte sie kein Vertrauen in das Sozialversicherungssystem, seit sie mitbekommen hat, dass ihre bislang so agile 87-jährige Tante wegen eines Beinbruchs ins Krankenhaus kam und bereits wenige Tage später starke Symptome einer Demenz zeigte. Eine Folge des plötzlichen Umgebungswechsels, der fremden Menschen und nicht zuletzt auch der mangelnden Ansprache. Das Pflegepersonal kümmerte sich zwar um die alte Dame, jedoch nur im Rahmen der Notwendigkeit. Für mehr blieb dem Personal einfach keine Zeit.

Nachdem die Tante zur weiteren Versorgung durch ihre Familie zurück nach Hause durfte, legten sich die dementen Anzeichen allmählich und sie blühte wieder auf. Trotzdem war sie nicht mehr ganz „die Alte“. Der Krankenhausaufenthalt, der plötzlich wechselnde Alltagsablauf und nicht zuletzt die Gabe mehrerer Medikamente zur Schmerzlinderung, Schlafförderung oder Ruhigstellung haben bei ihr Spuren hinterlassen. Aber Marianne sich noch fit, achtet auf gesunde Ernährung und regelmäßige Bewegung.

Der Wohnpark bietet ihr vielfältige Möglichkeiten, die sie bei ihrer aktiven, gesundheitsorientierten Lebensweise unterstützen. Zweimal in der Woche trifft sie sich mit ihren Nachbarinnen Christiane (64) und Martina (71) im Fitnessraum, der den Wohnpark-Bewohnern zur freien Verfügung steht. Abwechselnd trainieren sie mit Therabändern und Hantelsets den schonenden Muskelaufbau zum Erhalt der Mobilität. Für die Steigerung ihrer Ausdauer setzen sie sich auf das Spinning-Rad oder steigen auf den Stepper. Um dem Alltag mit mehr Gelassenheit zu begegnen, nehmen Marianne, Christiane und Martina gerne an Kursangeboten eines Online-Fitnessstudios in Meditation oder autogenem Training teil, denen sie über einen großen Bildschirm folgen können. Gemeinsam macht das Training einfach mehr Spaß, als alleine. Auch tut sich der innere Schweinehund schwer, der sonst mit längeren Anfahrtswegen, Parkplatzsuche oder mit Vertragsbindung und hohen Mitgliedsbeiträgen eines Sportstudios gegen die Aktivität argumentieren könnte.

Bei schönem Wetter und wärmeren Temperaturen treffen sich die drei Freundinnen öfter zu einem Ausflug mit den E-Bikes, die sie im Wohnpark gemeinschaftlich nutzen können.



Im Sommer stoßen gerne auch Heinz, Elke, Christian und Marie-Luise bei einem Nordic-Walking-Treff hinzu. Sie starten direkt von der Haustür aus in die naturnahe Umgebung des WOHN-PARKS. Nach den sportlichen Aktivitäten locken der Besuch der Sauna und anschließend ein unterhaltsames Zusammensein auf der Sitzlounge am Kamin.

Ihren sympathischen Nachbarn Günther S. konnte Marianne sogar für die Teilnahme an einem Tanzkurs gewinnen, der in kleiner und humorvoller Runde im Gemeinschaftsraum stattfand. Dabei haben sie sich näher kennengelernt und ihre gemeinsame Naturverbundenheit entdeckt. Inzwischen treffen sie sich häufig im hauseigenen Garten.



liebt NATUR

Bei einem der regelmäßig stattfindenden Treffen der Gemeinschaft des Wohnparks kam der Wunsch nach ein paar Hochbeeten und einem Gewächshaus auf. Diese Idee wurde an den Eigentümer des Wohnparks herangetragen und von diesem direkt mit großer Zustimmung umgesetzt. Er übernahm die Kosten, die Bewohner kümmerten sich um den Aufbau. Seither pflanzen sie zusammen mit anderen gleichgesinnten Wohnpark-Bewohnern Obst, Gemüse, Salate und Kräuter an. Die Ernte wird untereinander aufgeteilt und findet in Rezepten ihrer hausinternen Kochkurse einer Ernährungsberaterin Verwendung, die von Zeit zu Zeit an der Kochinsel in dem großzügigen Gemeinschaftsraum stattfinden.

Der Spaß bei der Gartenarbeit ist immer groß und im Sommer endet der Tag häufig im gemütlichen Beisammensein mit einem Glas Wein oder Bier beim Grillen an der Feuerstelle und witzigen Anekdoten aus dem Leben.

Als große Tierliebhaberin ist es Marianne trotz Berufstätigkeit jetzt auch möglich, sich einen kleinen Hund zu halten. Denn die beiden Tierfreunde Maria und Roland, die ebenfalls im Wohnpark leben, haben sich freudig bereit erklärt, die Fellnase während ihrer Abwesenheit oder auch bei Krankheit oder Urlaub zu betreuen. Der kleine Mischling Filou kommt aus dem Tierschutz und genießt nun die Zuwendung der Gemeinschaft. Gleichzeitig erfreut er die Bewohner mit seiner Zutraulichkeit und seinem fröhlichen Wesen. In seiner Gegenwart hat Trübsal keine Chance und er ist ein wunderbarer Begleiter bei Spaziergängen. Marianne ist glücklich, den Wohnpark für sich gefunden zu haben und freut sich schon auf den Ausflug zum Waldbaden, den sie mit Günther geplant hat.



Der **STANDORT**



Der **STANDORT**

Bundesland: NRW

Regierungsbezirk: Arnsberg

Kreis: Märkischer Kreis

Höhe: 147 Meter über NHN

Einwohner: 91.873

Stadtbezirke: 5

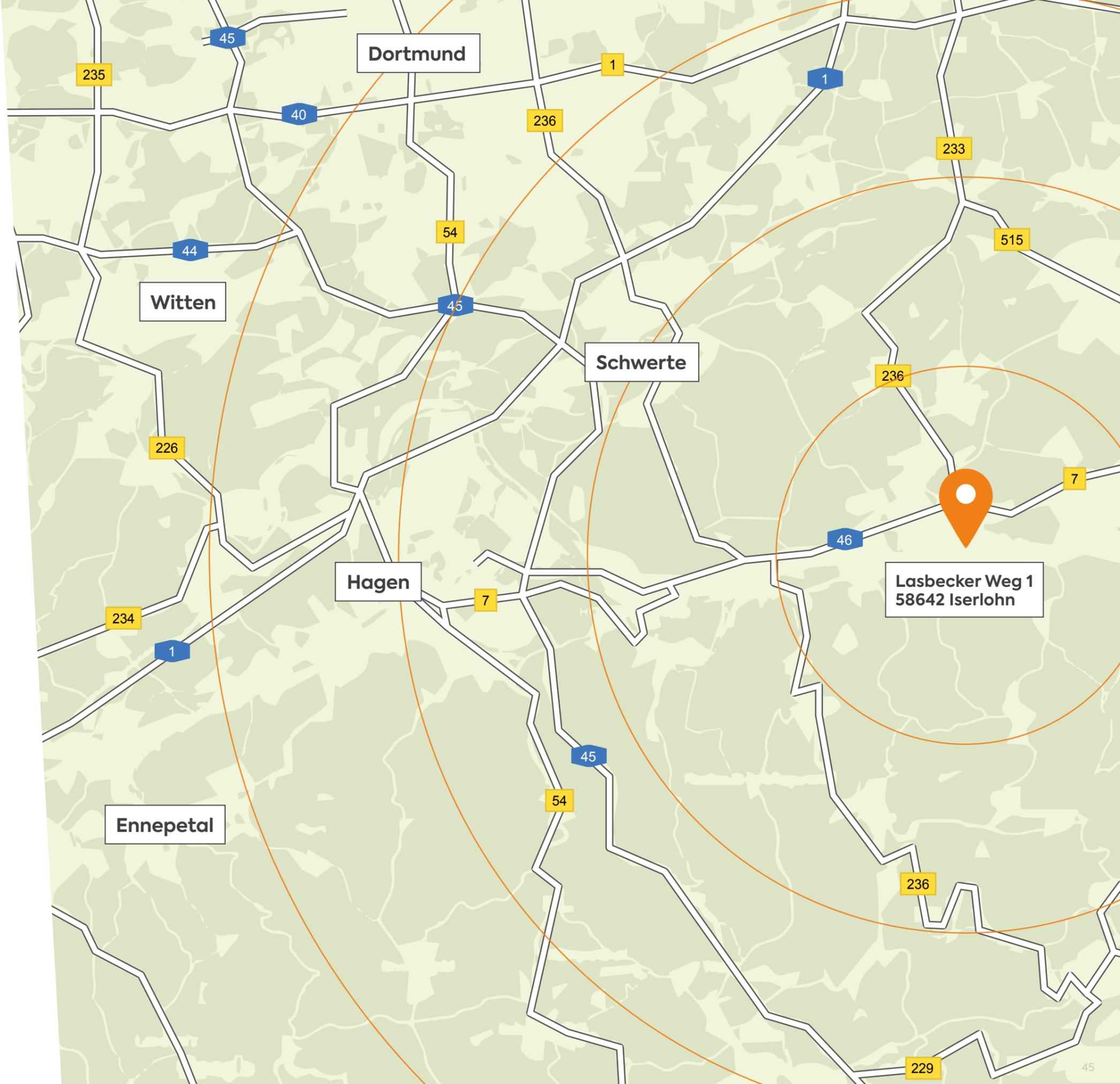
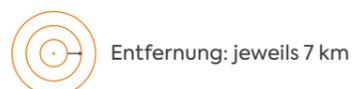
Die nordrhein-westfälische Stadt Iserlohn liegt in der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes, rund 20 km östlich von Hagen. Sie zählt zum Regierungsbezirk Arnsberg, ist Teil des Sauerlandes und mit rund 95.000 Einwohnern die größte Stadt im Märkischen Kreis. Iserlohn weist große Waldflächen im Stadtwald, im Seilerwald und Auf der Humpfert in Letmathe auf und wird daher auch als „Waldstadt“ bezeichnet.

Erste Siedlungsspuren im Stadtgebiet lassen sich bis über 1000 Jahre zurückverfolgen. Zu den herausragenden historischen Bauwerken zählen die mittelalterliche Stadtmauer, die Pankratiuskirche aus dem 9. Jahrhundert, die Oberste Stadtkirche mit ihrem gotischen Flügelaltar, Fachwerkhäuser aus dem Spätmittelalter und der barocke Bürgerpalast des Stadtmuseums.

In der Nähe des Stadtkerns findet man vielfältige Kulturangebote, wie das Parktheater, Galerien, das Stadtmuseum oder das Hemberg-Museum. Für lohnenswerte Ausflüge bieten sich der Stadtwald, der Rupenteich, der Seilersee und ein breitgefächertes Netz an Wander- und Radwegen an. Im Stadtteil Letmathe befindet sich die Dechenhöhle, eine der größten und schönsten Tropfsteinhöhlen Deutschlands. Auch für sportliche Betätigungen gibt es vielfältige Angebote. Ob Schwimmbäder, Minigolfanlage, Eissporthalle, Ski-Anlage, Tennisplätze oder Reitanlagen, hier ist für jeden etwas dabei.

Ein besonderes Einkaufserlebnis bietet der für Fußgänger ausgebaute City-Bereich. Von kleinen Boutiquen über gut sortierte Einzelhändler bis hin zu großen Kaufhäusern und der Marktpassage finden Besucher vielerlei Auswahl an Angeboten für jeden Geschmack und Geldbeutel. Nach dem Shoppen bietet sich der Besuch in Biergarten, Café oder einem Restaurant an. Touristen und Ortsfremde können sich in erstklassigen Hotels entspannen und verpflegen lassen.

Iserlohn verfügt über ein gut ausgebautes Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs und ist von der Autobahn A 46 über die Ausfahrt Iserlohn-Zentrum zu erreichen.



KENNDATEN Objekt Iserlohn

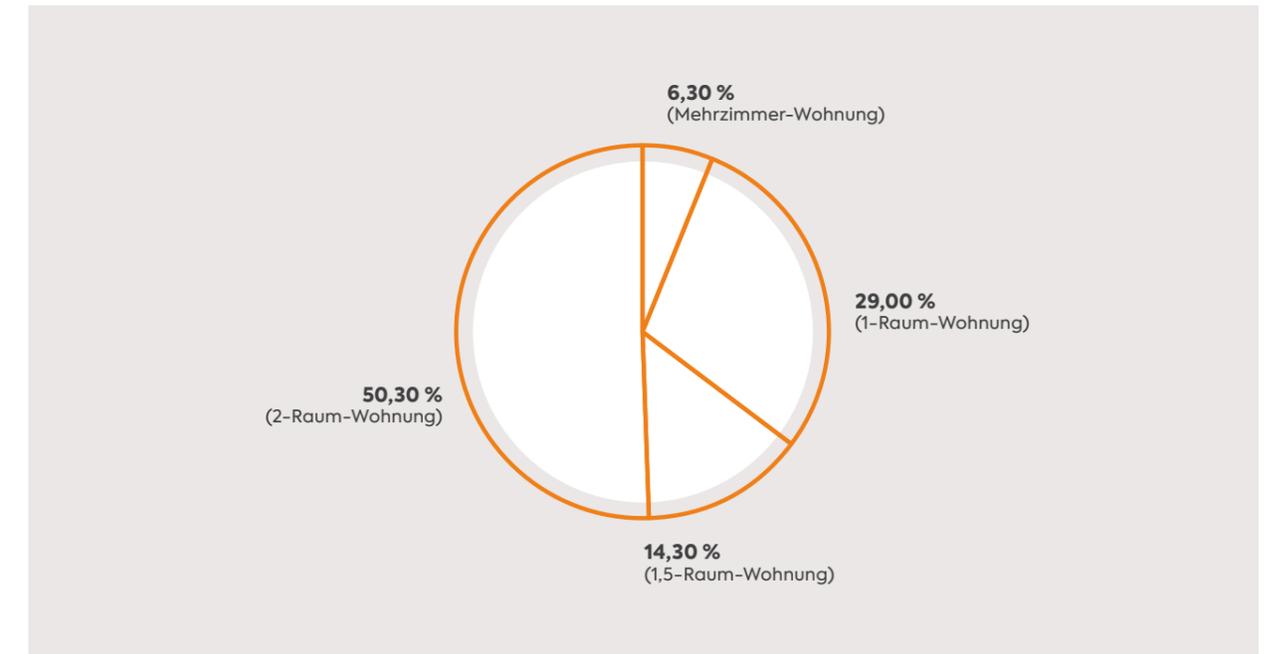
Objektangaben	
Adresse	Lasbecker Weg 1, 58642 Iserlohn
Grundstückfläche	2.650 m ²
BGF (Bruttogeschossfläche)	2.120 m ²
Gebäude	Klimafreundlicher Neubau nach KfW
Geschossigkeit	zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
Anzahl der Wohn-Einheiten	34 Wohn-Einheiten
Größen der Wohn-Einheiten	32 m² bis 41 m² (ohne Gemeinschaftsflächen)
▪ Gemeinschaftlicher Wohnraum mit Kaminzimmer	88 m ²
▪ Gemeinschaftlicher Fitnessraum	20 m ²
▪ Gemeinschaftliche Dach-Terrassen	180 m ² (100 m ² + 80 m ²)
▪ Gemeinschaftliche Terrasse im EG	25 m ²
▪ Gemeinschaftliche Sauna mit Außenbereich	80 m ²
▪ Gemeinschaftlicher Garten (Gewächshaus, Beeten, etc.)	750 m ²

Kaufangaben	
Kaufangebot	Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentümmergesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	immodul Wohnpark GmbH
Kaufpreise	193.264,- € bis 280.944,- €
Kaufpreiszahlung	nach MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung)
Möblierung inklusive	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Küchen in den Wohnungen ▪ Küche in den Gemeinschaftsräumen ▪ Polstermöbel in Gemeinschaftsbereichen ▪ Terrassenmöbel der Gemeinschaftsbereiche ▪ Kleider- und Wohnzimmerschrank als Raumtrenner
Möblierung optional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bett in den Wohnungen ▪ Wohnmöblierung in der Wohnung ▪ Terrassenmöbel der Wohnungen

GRUNDLAGEN Iserlohn

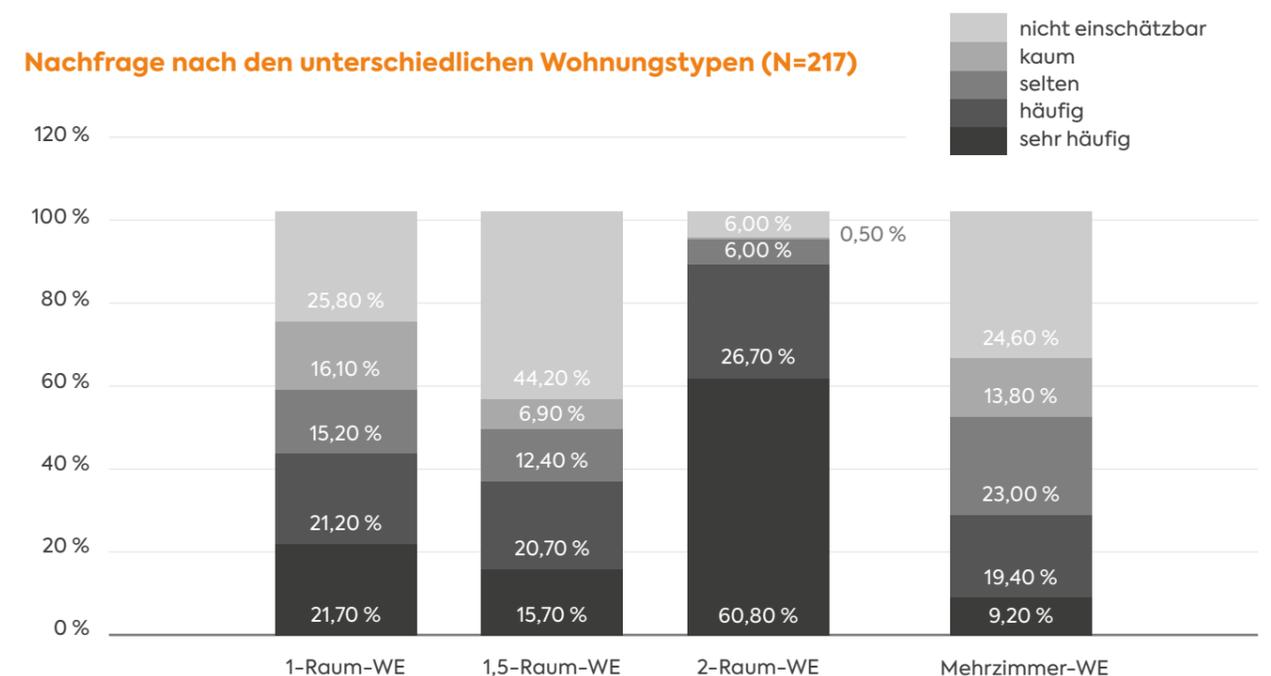
Wie aus der zweiten empirischen Studie zum „Betreutes Seniorenwohnen 2022“ des Kuratoriums Deutscher Altenhilfe und des BFS Service GmbH zu lesen, ist der Bestand der Immobilien klar auf den Markt der 2-Raum-Wohnung ausgerichtet. Auch die Befragungsergebnisse dieser Studie und der damit verbundenen Nachfrage am Senioren-Immobilienmarkt stellt klar fest, dass das **2-Raum-Apartments** mit über 50% das weiterhin **beliebteste Raumkonzept** bei den Senioren darstellt. Diesem Wunsch kommt die Immodul Wohnpark GmbH auf den folgenden Seiten gerne nach.

Verteilung der Wohnraumtypen



Quelle: KDA/BFS Studie Betreutes Seniorenwohnen 2022

Nachfrage nach den unterschiedlichen Wohnungstypen (N=217)



Die **JOHANNITER** Geschichte

„Unsere Bruderschaft wird unvergänglich sein, weil der Boden, auf dem diese Pflanze wurzelt, das Elend der Welt ist und weil, so Gott will, es immer Menschen geben wird, die daran arbeiten wollen, dieses Leid geringer und dieses Elend erträglicher zu machen.“

Dies sagte Meister Gerhard vom Hospital zu Jerusalem, der Gründer des Johanniterordens, zu Beginn des elften Jahrhunderts. Und er behielt recht: Bis heute kümmern sich die Johanniter in ihren Werken, darunter auch in der 1952 gegründeten Johanniter- Unfall-Hilfe, um andere Menschen.

Die Johanniter in Südwestfalen gibt es schon seit 1966.

- Pfarrer Alhard Kressel, der später zum Landespfarrer berufen wurde, gründete 1966 einen Ortsverband in Altena. Lüdenscheid folgte im Jahr 1973 und eröffnete die erste Johanniter- Geschäftsstelle im Sauerland-Center.
- Weitere Ortsverbände wurden in Iserlohn (1977), Werdohl (1985), Netphen (1994) und Siegen (1994) gegründet.

- Auf Burg Altena gründete die Johanniter-Genossenschaft im Jahr 1856 ein „evangelisches Kranken- und Siechenhaus“, richtete für die Verwundeten des letzten der deutschen Einigungskriege 1870 ein Lazarett ein und baute 1909 dort ein neues Krankenhaus. Die Tradition der Johanniter ist in der Region also tief verwurzelt.

- Seit 1995 gibt es in Iserlohn eine Johanniter - Wohngemeinschaft für obdachlose Frauen. 2005 wurden die Trauergruppe für Kinder „Die Muschel“ in Iserlohn und Lüdenscheid ins Leben gerufen.

- Das Quartiersprojekt „Lebenswert Wohnen“ der Johanniter Südwestfalen wurde am 1. Juli 2009 in Lüdenscheid eröffnet. 2012 nahm die „Kleine Raupe“ als ambulanter Kinder- und Jugendhospizdienst die Arbeit auf. Seit 2012 bieten wir im Rahmen der Wohnungslosenhilfe auch Ambulant Betreutes Wohnen an.

Die **JOHANNITER** im WOHN-PARK

Im Jahr 2024 möchten wir mit dem Betreiber WOHN-PARK Service gGmbH ein neues Kapitel am Standort Iserlohn beginnen. Dieses Kapitel richtet sich an Menschen ab dem 55. Lebensjahr. Eine aktive Gemeinschaft aus der Mitte der Gesellschaft, die gemeinsam im gesunden und attraktiven Wohnumfeld älter werden möchte.

- Unser „Aktiv Wohnen“ WOHN-PARK ist ein Angebot für Menschen ab dem 55. Lebensjahr. Als Mieter leben Sie bei uns in einer ansprechenden Hausgemeinschaft in den eigenen vier Wänden und dies mit einem hohen Maß an Unabhängigkeit und Selbstbestimmung.

- Diese Wohnform bieten wir bsp. mit 35 barrierefreien Wohnungen in unserem Wohnprojekt am Lasbecker Weg 1 in Iserlohn an. Die verschiedenen Wohnebenen können über einen Aufzug erreicht werden.

- Dieses auf die Bedürfnisse von Senioren abgestimmte Wohnen ermöglicht den Menschen auf lange Zeit eine selbstständige Lebens- und Haushaltsführung.

So viel Hilfe wie nötig

- Das kombinierte Service- und Betreuungsangebot bietet den Bewohnern im „WOHN-PARK“ eine Versorgung an, die genau auf ihren individuellen Bedarf abgestimmt werden kann. Grundsatz dieses Angebots ist das Prinzip „So viel Selbstständigkeit wie möglich mit so viel Hilfe wie nötig“.

- Zu den Wahlleistungen gehören dabei zum Beispiel der Menüservice, eine Haushaltshilfe oder die ambulante Pflege. Als Grundleistung beinhaltet der Betreuungsvertrag unter anderem eine Hausnotrufanlage mit einer 24-stündigen Erreichbarkeit für den Not- oder Krankheitsfall.

- Für die Beratung und für Hilfestellungen bei sozialen Fragen steht den Bewohnern außerdem ein Ansprechpartner der Johanniter zu festen Sprechzeiten zur Verfügung.

- Im WOHN-PARK werden gesellige Aktivitäten geplant und durchgeführt. Die Gemeinschaftsräume können auch für private Feste genutzt werden.

WIR in Südwestfalen



GRUNDRISS Erdgeschoss



Das Erdgeschoss ist das Herz des WOHN-PARKS. Hier hast du zwei Möglichkeiten, das Gebäude zu betreten. Straßenseitig der kurze Weg über Treppen, gartenseitig eine großzügige Rampenanlage.

Im Garten findest Du einen Gemüsegarten, mehrere Hochbeete, Obstwiesen, eine Feuerstelle, Gemeinschaftsterrassen und eine Sauna mit Außenbereich. Ein großer Gemeinschaftsbereich mit einer offenen Kochinsel und Kaminecke ist ebenfalls für dich dabei. „Alles inklusive“, nutze es!



Wohnpark

GRUNDRISS 1. Obergeschoss



Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss findet man bei uns funktionale Grundrisse, kurze Wege, vollwertige Küchen, ein separates Schlafzimmer in jedem Apartment und eine gute Belichtung über großen, bodentiefen Fenstern. Das sind für uns Selbstverständlichkeiten und kein Luxus, den Du gesondert zu bezahlen hast.

GRUNDRISS 2. Obergeschoss



Im 2. Obergeschoss finden sich zwei zurückgesetzte Dachterrassen mit je 80 und 100 m² Nutzfläche. Hier ist genug Platz für gesellige Sommerabende für Dich und Deine Mitbewohner.

IMPRESSIONEN Apartment

100 Prozent Privatsphäre, ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden, bei Bedarf kommt Hilfe über den mobilen Pflegeservice.







IMPRESSIONEN Gemeinschaftsräume

Für Dich und Deine Mitbewohner ist genug Raum für ein gemeinsames Frühstück, gesellige Abende oder Feiern. Im WOHPARK gibt es für alle Jahreszeiten die passenden Räumlichkeiten.



Kaufpreisliste ISERLOHN

Nr.	Lage	Sondereigentum Apartment	Sondereigentum Terrasse	Gemeinschaftsfläche anteilig	Fläche Gesamt	Kaufpreis pro m ²	Kaufpreis Einrichtung	Kaufpreis gesamt
1	EG	40,73 m ²	2,00 m ²	17,22 m ²	59,95 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	276.503,00 €
2	EG	41,16 m ²	2,00 m ²	17,39 m ²	60,55 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	279.231,00 €
3	EG	39,87 m ²	2,00 m ²	16,87 m ²	58,74 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	271.046,00 €
4	EG	39,87 m ²	2,00 m ²	16,87 m ²	58,74 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	271.046,00 €
5	EG	39,87 m ²	2,00 m ²	16,87 m ²	58,74 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	271.046,00 €
6	EG	41,43 m ²	2,00 m ²	17,50 m ²	60,93 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	280.944,00 €
7	EG	39,87 m ²	2,00 m ²	16,87 m ²	58,74 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	271.046,00 €
8	EG	39,87 m ²	2,00 m ²	16,87 m ²	58,74 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	271.046,00 €
9	EG	39,89 m ²	2,00 m ²	16,88 m ²	58,77 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	271.173,00 €
10	EG	37,63 m ²	2,00 m ²	15,97 m ²	55,60 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	256.835,00 €
11	EG	37,63 m ²	2,00 m ²	15,97 m ²	55,60 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	256.835,00 €
12	1.OG	40,73 m ²	0,00 m ²	16,41 m ²	57,14 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	263.814,00 €
13	1.OG	41,16 m ²	0,00 m ²	16,59 m ²	57,75 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	266.542,00 €
14	1.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
15	1.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
16	1.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
17	1.OG	41,43 m ²	0,00 m ²	16,70 m ²	58,13 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	268.255,00 €
18	1.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
19	1.OG	39,40 m ²	0,00 m ²	15,88 m ²	55,28 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	255.376,00 €
20	1.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
21	1.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
22	1.OG	40,57 m ²	0,00 m ²	16,35 m ²	56,92 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	262.799,00 €
23	1.OG	39,89 m ²	0,00 m ²	16,08 m ²	55,97 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.485,00 €
24	1.OG	37,63 m ²	0,00 m ²	15,17 m ²	52,80 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	244.146,00 €
25	1.OG	37,63 m ²	0,00 m ²	15,17 m ²	52,80 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	244.146,00 €
26	2.OG	39,87 m ²	0,00 m ²	16,07 m ²	55,94 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.358,00 €
27	2.OG	32,33 m ²	0,00 m ²	13,03 m ²	45,36 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	210.521,00 €
28	2.OG	32,33 m ²	0,00 m ²	13,03 m ²	45,36 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	210.521,00 €
29	2.OG	29,61 m ²	0,00 m ²	11,93 m ²	41,54 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	193.264,00 €
30	2.OG	32,33 m ²	0,00 m ²	13,03 m ²	45,36 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	210.521,00 €
31	2.OG	39,40 m ²	0,00 m ²	15,88 m ²	55,28 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	255.376,00 €
32	2.OG	32,33 m ²	0,00 m ²	13,03 m ²	45,36 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	210.521,00 €
33	2.OG	32,33 m ²	0,00 m ²	13,03 m ²	45,36 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	210.521,00 €
34	2.OG	40,57 m ²	0,00 m ²	16,35 m ²	56,92 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	262.799,00 €
35	2.OG	39,89 m ²	0,00 m ²	16,08 m ²	55,97 m ²	4.522,00 €	5.405,58 €	258.485,00 €

Miete/m ²	Miete/Monat (Brutto)	Miete Einrichtung (Brutto)	Miete/Jahr (Brutto)	Miete/Jahr (Netto)	Rendite (Brutto)	Verwaltungskosten (Brutto) *	Instandhaltungsrücklage **
13,00 €	779,00 €	15,75 €	9.541,00 €	9.061,00 €	3,45 %	300,00 €	180,00 €
13,00 €	787,00 €	15,75 €	9.635,00 €	9.154,00 €	3,45 %	300,00 €	182,00 €
13,00 €	764,00 €	15,75 €	9.353,00 €	8.877,00 €	3,45 %	300,00 €	176,00 €
13,00 €	764,00 €	15,75 €	9.353,00 €	8.877,00 €	3,45 %	300,00 €	176,00 €
13,00 €	764,00 €	15,75 €	9.353,00 €	8.877,00 €	3,45 %	300,00 €	176,00 €
13,00 €	792,00 €	15,75 €	9.695,00 €	9.212,00 €	3,45 %	300,00 €	183,00 €
13,00 €	764,00 €	15,75 €	9.353,00 €	8.877,00 €	3,45 %	300,00 €	176,00 €
13,00 €	764,00 €	15,75 €	9.353,00 €	8.877,00 €	3,45 %	300,00 €	176,00 €
13,00 €	764,00 €	15,75 €	9.357,00 €	8.881,00 €	3,45 %	300,00 €	176,00 €
13,00 €	723,00 €	15,75 €	8.863,00 €	8.396,00 €	3,45 %	300,00 €	167,00 €
13,00 €	723,00 €	15,75 €	8.863,00 €	8.396,00 €	3,45 %	300,00 €	167,00 €
13,00 €	743,00 €	15,75 €	9.104,00 €	8.632,00 €	3,45 %	300,00 €	171,00 €
13,00 €	751,00 €	15,75 €	9.198,00 €	8.724,00 €	3,45 %	300,00 €	173,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	756,00 €	15,75 €	9.257,00 €	8.782,00 €	3,45 %	300,00 €	174,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	719,00 €	15,75 €	8.812,00 €	8.347,00 €	3,45 %	300,00 €	166,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	740,00 €	15,75 €	9.069,00 €	8.598,00 €	3,45 %	300,00 €	171,00 €
13,00 €	728,00 €	15,75 €	8.920,00 €	8.452,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	686,00 €	15,75 €	8.425,00 €	7.967,00 €	3,45 %	300,00 €	158,00 €
13,00 €	686,00 €	15,75 €	8.425,00 €	7.967,00 €	3,45 %	300,00 €	158,00 €
13,00 €	727,00 €	15,75 €	8.915,00 €	8.448,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €
13,00 €	590,00 €	15,75 €	7.265,00 €	6.829,00 €	3,45 %	300,00 €	136,00 €
13,00 €	590,00 €	15,75 €	7.265,00 €	6.829,00 €	3,45 %	300,00 €	136,00 €
13,00 €	540,00 €	15,75 €	6.670,00 €	6.245,00 €	3,45 %	300,00 €	125,00 €
13,00 €	590,00 €	15,75 €	7.265,00 €	6.829,00 €	3,45 %	300,00 €	136,00 €
13,00 €	719,00 €	15,75 €	8.812,00 €	8.347,00 €	3,45 %	300,00 €	166,00 €
13,00 €	590,00 €	15,75 €	7.265,00 €	6.829,00 €	3,45 %	300,00 €	136,00 €
13,00 €	590,00 €	15,75 €	7.265,00 €	6.829,00 €	3,45 %	300,00 €	136,00 €
13,00 €	740,00 €	15,75 €	9.069,00 €	8.598,00 €	3,45 %	300,00 €	171,00 €
13,00 €	728,00 €	15,75 €	8.920,00 €	8.452,00 €	3,45 %	300,00 €	168,00 €

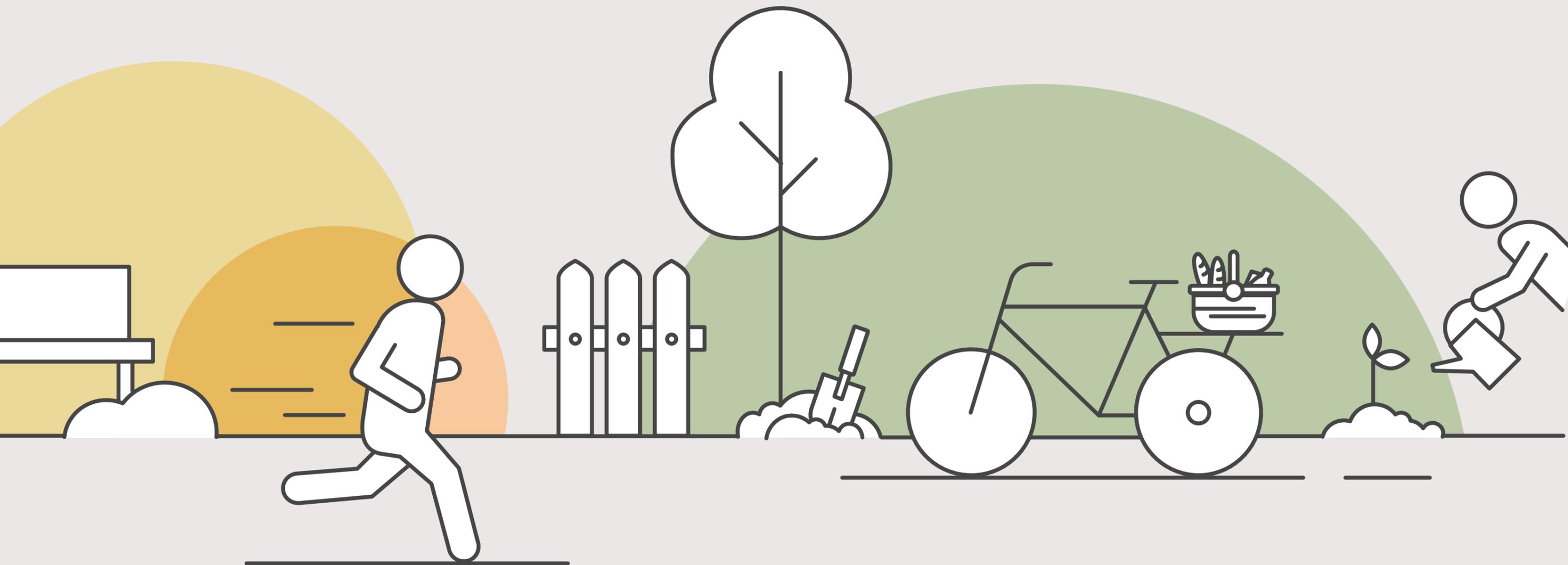
* jährlich (monatlich 25,80 €) ** monatlich 0,25 €/m²



KONTAKT

Häufig kann man Fragen in einem persönlichen Gespräch schneller klären.
Telefonisch sind wir montags bis freitags zwischen 8:30 Uhr und 18:00 Uhr erreichbar.

Telefon: **0202 769 156 20**



IMPRESSUM

Veröffentlichendes Unternehmen

immodul Wohnpark GmbH
Rudolfstraße 8
42285 Wuppertal

Amtsgericht Wuppertal
HRB 30590
Steuernummer: 131/5917/2265

Kontakt

info@immodul.de
www.immodul.de

Druck

Druckdiscount24
Venloer Straße 1271
50829 Köln

Urheberrechte an Planungsunterlagen sowie Plan-, Strich- und Bildunterlagen:

immodul Wohnpark GmbH
Rudolfstraße 8
42285 Wuppertal

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlagen entsprechen dem heutigen Stand bzw. dem aktuellen Stand des Projektes. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und ggf. das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer, nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte und des Haftungsausschlusses, zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind.

Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers, abweichend vom Kaufvertrag, haftet weder der Verkäufer noch die Vermittlerin. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermittlerin.

Angaben zum Betreiber

Die Angaben zu dem zukünftigen Betreiber wurden von der Verkäuferin und der Vermittlerin in Zusammenarbeit mit der Betreiberin zusammen-gestellt und im Rahmen dieses Projektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde beziehungsweise Teilungserklärung inklusive Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde beziehungsweise Teilungserklärung nebst Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Verkäuferin. Eine Rechts- und Steuerberatung werden durch die Angaben in diesem Prospekt sowie durch die vermittelnde Tätigkeit der Vermittlerin nicht ersetzt.

Urheberrechte

Auf die Urheberrechte zu den Planungsgrundlagen und Fotos wird ausdrücklich hingewiesen. Die Verfasserin des Prospektes behält sich in jedem Falle ein Urheberrecht vor. Das Urheberrecht an Planungsgrundlagen und in dem Zusammenhang bereitgestellten Plan- und Bildunterlagen liegt bei der Firma immodul Wohnpark GmbH, Rudolfstraße 8, 42285 Wuppertal.



Pflegeobjekt Service GmbH
Rudolfstraße 8, 42289 Wuppertal
Telefon: +49 (202) 769 156 2-0

E-Mail: info@pflegeobjekt.de
Internet: www.pflegeobjekt.de

Pflegeobjekt Service GmbH

Proven Expert
Kundenbewertungen

★★★★★

SEHR GUT

99% Empfehlungen

471 Bewertungen

30.01.2023



★★★★★
270 Bewertungen



finanzen.de

Kundenzufriedenheit:
Sehr hoch
★★★★★

