

# Barrierefreier und altersgerechter Neubau

Apartments in einer Pflege-Wohngemeinschaft im EG & 1.OG  
Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss

eine Marke der



I. Situation Pflege & altersgerechtes Wohnen in Deutschland

II. Lösungsansatz: Pflege-Wohngemeinschaften

III. Die Projekte: Lage & Ausstattung

IV. Investition - Preise

## I. Situation Pflege & altersgerechtes Wohnen in Deutschland

Laut einer aktuellen Erhebung der staatlichen KfW sind lediglich 1,5% der insgesamt 37 Millionen Wohnungen in Deutschland barrierearm und entsprechen den Bedürfnissen älterer Menschen.

Quelle: KfW 2020 (1,5% = knapp 560.000 Wohnungen)

# I. Situation Pflege & altersgerechtes Wohnen in Deutschland

## Der Stern:

Prüfbericht  
**Pflegesituation in Deutschland unzureichend**  
Bei der Pflege von älteren und bedürftigen Menschen gibt es einem aktuellen Qualitätsbericht zufolge erhebliche Missstände - auch wenn sich die Situation seit 2003 verbessert habe. Der Pflegeverband warnt: Viele Pfleger sind an den Grenzen ihrer Möglichkeiten angelangt.

## Der NDR:

Stand: 09.05.2017 11:08 Uhr | Archiv - Lesezeit: ca. 3 Min  
**Armutsrisiko Pflege**  
von Barbara Schmickler

## Der Tagesspiegel:

Studie zur Pflege älterer Patienten  
**Demenz in Krankenhäusern ist ein großes Problem**  
31.08.2014 13:56 Uhr  
Deutsche Krankenhäuser sind nicht ausreichend auf Patienten mit einer Demenz vorbereitet. Das geht aus einer Umfrage des Deutschen Instituts für angewandte Pflegeforschung hervor.

## Die Süddeutsche:



## Die Welt:

**Demenz wird zum Problem für die Sozialsysteme**  
Veröffentlicht am 21.09.2007 | Lesedauer: 3 Minuten  
Von Philipp Neumann

## Der Stern:

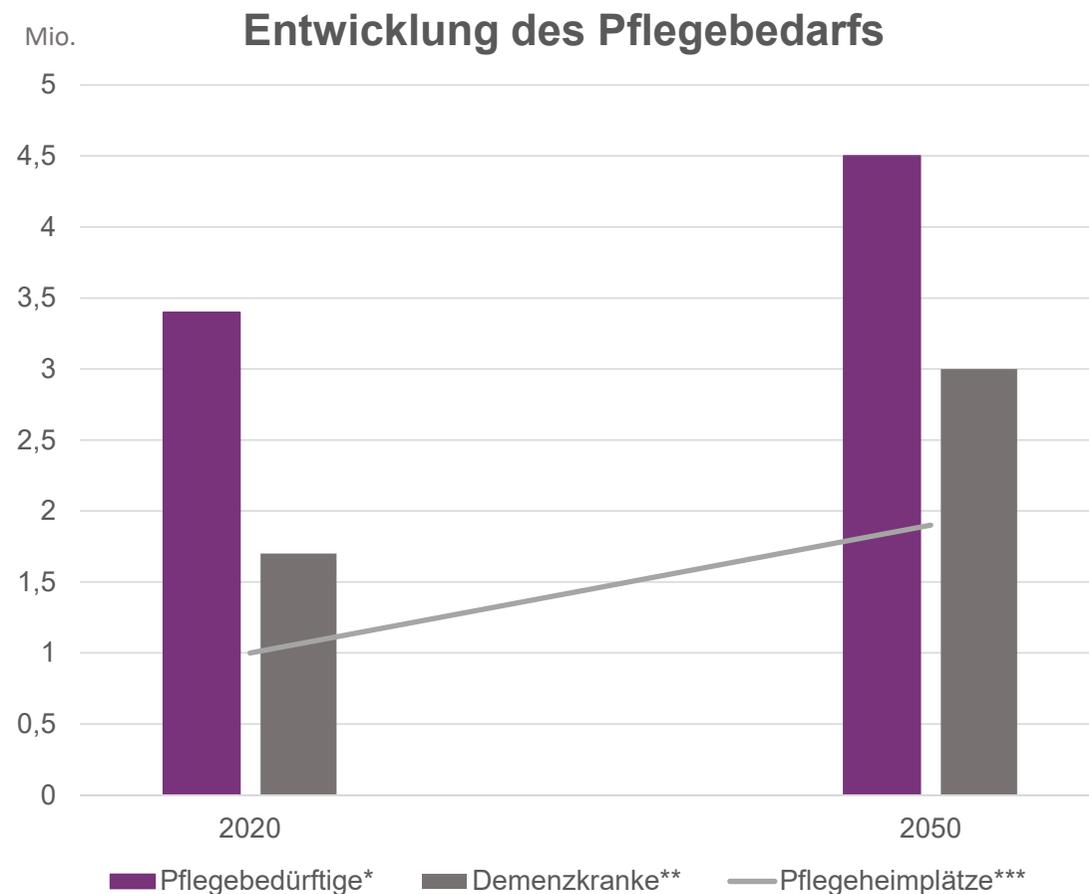
„regelhaft in deutschen Kliniken“  
**"Es regiert der Wahnsinn"**  
Auf vielen Klinikstationen fehlt es am Nötigsten. Zu wenige Pflegekräfte müssen sich um immer mehr Patienten kümmern. Jetzt gibt eine Pflegerin Einblick in ein System, das für alle zur Gefahr wird.  
Von Kristina Gnirke

# I. Situation Pflege & altersgerechtes Wohnen in Deutschland

B E D A R F	<p><b>Pflegebedürftige in Deutschland bis 2050</b></p> <p>Die Anzahl der Pflegebedürftigen steigt gemäß dem <u>Pflegereport 2019 der AOK</u> von derzeit 3,5 Mio. auf 5,09 Mio.</p>	<b>+ 45 %</b>
	<p><b>Ü65-Jährige in Deutschland bis 2060</b></p> <p>Die Gruppe der über 65 Jährigen soll nach Angaben des <u>Statistischen Bundesamtes</u> von ca. 17,9 Mio. auf ca. 23,2 Mio. anwachsen</p>	<b>+ 32 %</b>
	<p><b>Ü65-Jährige mit Bewegungseinschränkung in Deutschland bis 2030</b></p> <p>Laut dem <u>Statistischen Bundesamt</u> und Berechnungen der LBS, werden die derzeit ca. 3,1 Mio. Menschen im Alter von über 65 mit Bewegungseinschränkung auf 3,6 Mio. ansteigen</p>	<b>+ 18 %</b>
	<p><b>Demenzkranke in Deutschland bis 2050</b></p> <p>Die Deutsche Alzheimer Gesellschaft und das <u>Bundesministerium für Bildung und Forschung</u> prognostizieren, dass die Anzahl der dementen Menschen voraussichtlich von derzeit 1,7 Mio. auf 3 Mio. ansteigen wird</p>	<b>+ 76 %</b>
A N G E B O T	<p><b>Auslastung Pflegeheime (NRW) 2020</b></p> <p>Laut <u>Pflegeheimfinder NRW</u> sind von rund 200.000 Plätzen lediglich ca. 3.000 frei</p>	<b>98 %</b>
	<p><b>Anteil barrierearmer Wohnungen am deutschen Wohnungsmarkt 2020</b></p> <p>Aktuell liegt der Bedarf an barrierearmen Wohnungen laut einer <u>repräsentativen Schätzung der KfW</u> bei über 3 Mio. Wohnungen. Von den ca. 37 Mio. Wohnungen Deutschlands, sind lediglich 560.000 barrierefrei.</p>	<b>1,5 %</b>

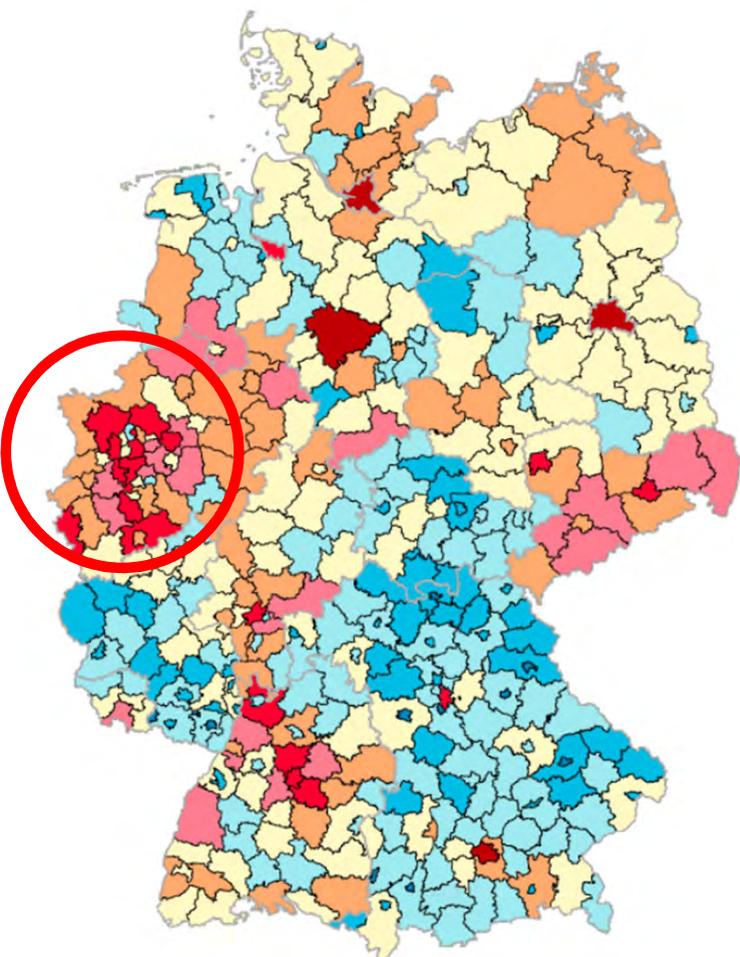
## I. Situation Pflege & altersgerechtes Wohnen in Deutschland

- Derzeit leben ca. **3,4 Millionen pflegebedürftige Menschen in Deutschland**
- Darunter sind **1,7 Millionen Demenzkranke**. Insgesamt gibt es 128 Formen der Demenz. Der Großteil der Betroffenen leidet unter Alzheimer.
- **Alle 100 Sekunden** erkrankt in Deutschland jemand an Demenz
- Ab 85 Jahren ist bereits **jeder Vierte dement** und über 90 Jahren fast jeder Zweite.
- Bereinigt um die statistische Anzahl der Sterbefälle **steigt jährlich die Anzahl der Demenzerkrankten um ca. 40.000**
- Bis **2050** rechnet man mit voraussichtlich **4,5 Millionen Pflegebedürftigen** und **drei Millionen Demenzkranken**



# I. Situation Pflege & altersgerechtes Wohnen in Deutschland

Legende  
Einwohner 65+



- Höchste Dichte an Landkreisen & kreisfreien Städten mit den meisten ü65-Jährigen in NRW
- Die meisten ü65-Jährigen & die meisten pflegebedürftigen Menschen leben in NRW
- Die Pflegeheime in NRW sind im Schnitt zu **98 % ausgelastet** (durch Mieterwechsel nicht 100 %)



II. Lösungsansatz Pflege-Wohngemeinschaften

## II. Lösungsansatz: Pflege-Wohngemeinschaft

### Die Welt:

**Demenz**  
**Wohngemeinschaft statt Pflegeheim**  
Neun Frauen wohnen in einer Demenz-WG in Hamburg. Die Pfleger haben Zeit, sich um jede Einzelne zu kümmern. Betreute Wohngemeinschaften werden immer beliebter.  
Von Birk Grüling  
28. März 2013, 14:25 Uhr | 4 Kommentare

### Lokalkompass:

**Gemeinsam statt einsam: Die Demenz-WG in Altenessen ist eine alternative Wohnform**

### Die Süddeutsche:

12. Juni 2016, 10:30 Uhr | Die Demenz-WG als Alternative  
**Ins Heim? Vergiss es**  
Im Landkreis gibt es 5700 Demenz-Patienten. Spezielle Wohngemeinschaften könnten helfen, ihnen ein relativ selbständiges Leben zu ermöglichen. In Ottobrunn existieren bereits zwei, in Oberhaching wird die nächste gebaut.  
Von Iris Hilberth, Oberhaching

### RP-online:

Leben in der Demenz-WG in Düsseldorf  
**"Wie ein Sechser im Lotto"**  
26. Juni 2017 um 15:45 Uhr | Lesedauer: 4 Minuten

### WAZ:

GESUNDHEIT  
**Demenz-WG in Wanne-Eickel bietet Großfamilien-Gefühl**  
Von Maren Winterfeld  
28.07.2013 - 18:11 Uhr

## II. Lösungsansatz: Pflege-Wohngemeinschaft



## II. Lösungsansatz Pflege-Wohngemeinschaften

### Pflege-WG als Lösungsansatz - Kurzbeschreibung:

**Ambulant betreute Wohngruppen haben in Deutschland eine lange Geschichte.** Sie reichen zurück auf die De-Institutionalisierungsbestrebungen in den 70er- bis Anfang der 80er-Jahre des 20. Jahrhunderts, die insbesondere aus der Reformpsychiatrie heraus befördert wurden und relativ bald auch ältere Menschen, zunächst psychiatrienerfahrene, erreichten. Insbesondere die aus den sozialen Bewegungen der 80er-Jahre heraus formulierte Kritik an Heimen (Röttger-Liepmann, Hopfmüller 2002) beförderte weiterhin die Suche nach alternativen Wohn- und Versorgungsformen, für die die ambulant betreuten Wohngemeinschaften bald zum Synonym wurden.

**Ambulant betreute Wohngruppen sind für eine wachsende Gruppe von Menschen inzwischen Wohn- und Versorgungswirklichkeit geworden: Wohngruppen bieten Menschen mit Demenz, Behinderung oder Pflegebedarf eine alltags- und wohnortnahe Versorgung in kleinen Gemeinschaften und stehen damit für alternative Versorgungsformen in der Langzeitpflege und Teilhabe**

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz) – WTG

## II. Lösungsansatz Pflege-Wohngemeinschaften

### Das nordrhein-westfälische Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) unterscheidet:

1. Selbstverantwortliche Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistung (**keine Form der Resticon Investments**)
2. **Anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistung (Beliva Modell)**

### Bei der Variante 2 entscheidet der Generalmieter über folgende Dinge:

- Auswahl der Mieter (Belegungsrecht)
- Wahl und dem Wechsel der Leistungsanbieter (z.B. Pflegedienst)
- Gestaltung der Gemeinschaftsräume
- Organisation gemeinschaftlicher Finanzmittel und die Verwaltung derselben (Haushaltskasse für z. B. tägliche Einkäufe von Lebensmitteln)

### Nach Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) geregelte Anforderungen an Variante 2:

- die verbindliche Zuständigkeitsregelung bei kooperierenden Anbietern
- das Vorliegen einer Konzeption
- die Verpflichtung zu Einzelzimmern
- die Betreuung unter der Verantwortung einer Fachkraft
- die Obergrenze von zwölf Nutzern, in einem Gebäude dürfen von einem Anbieter maximal 24 Personen betreut werden
- Und mehr...

## II. Lösungsansatz Pflege-Wohngemeinschaften

### Aufbau einer Anbieter Verantworteten Pflege – WG:

#### Bewohner / Zielgruppe:

- Eine Pflege - WG besteht i.d.R. aus **6 bis max. 12 Personen**
- Die Bewohner sind auf **Pflegepersonal und Unterstützung angewiesen**
- Das **Alter** der **Bewohner** und der **Fortschritt** der **Krankheit** kann variieren
- Die **Patienten** können **bis zum Tod gepflegt** werden (auch bei anderen / weiteren Krankheiten)

#### Generalmieter:

- Es gibt einen **erfahrenen Generalmieter**, der sich mit dem **Segment „Pflege-Wohngemeinschaft“** auskennt
- Der Generalmieter mietet die gesamte Fläche der WG **i. d. R. für 20 Jahren zzgl. Option(en) auf weitere 5 Jahre** an und vermietet im Rahmen seines Mietvertrages die Wohneinheiten (Wohnraum - Untermietvertrag)
- **Der Generalmieter ist u.a. Verantwortlich** für die Belegung der Apartments u. Wohnungen, Wahl und dem Wechsel der Leistungsanbieter (z.B. Pflegedienst), Gestaltung der Gemeinschaftsräume

#### Pflegeunternehmen:

- Die **Pflege-Wohngemeinschaft** wird durch einen **24 Std. Pflegedienst mit 3-Schicht-System** betreut.
- Der **Pflegevertrag** und evtl. der **Betreuungsvertrag** wird **direkt zwischen dem Pflegebedürftigen** und dem **Pflegeunternehmen** abgeschlossen

## II. Lösungsansatz Pflege-Wohngemeinschaften

### Leitbilder von ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Leitbild	Begriffsfeld
Selbstbestimmung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Individuelle Lebensführung, Individualität, Erhalt der individuellen Gewohnheiten, Individualität auf Basis der Biografie</li><li>• Selbständigkeit</li><li>• Selbstorganisation</li><li>• Selbstverantwortete Wohngruppe</li></ul>
Familie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geborgenheit</li><li>• Gemeinschaft</li><li>• Soziale Nähe</li><li>• Familiäre Gemeinschaft</li><li>• Familienähnliche Lebens- und Wohnstrukturen</li></ul>
Normalität	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt der vertrauten Alltagsroutinen</li><li>• Normaler Alltag</li><li>• Eigenes zu Hause</li><li>• Orientierung an vertrautem Lebensumfeld (Milieu-therapie)</li><li>• Häuslichkeit</li><li>• Alltäglichkeit</li></ul>
Wohnortnähe	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbleib im vertrauten Quartier</li><li>• Quartiersnähe bzw. -bezug</li></ul>

## II. Lösungsansatz Pflege-Wohngemeinschaften

### Kosten innerhalb der Pflege-Wohngemeinschaft:

Für den **Mieter / Pflegebedürftigen** (pro Person und Monat) sind **folgende Kosten** zu berücksichtigen:

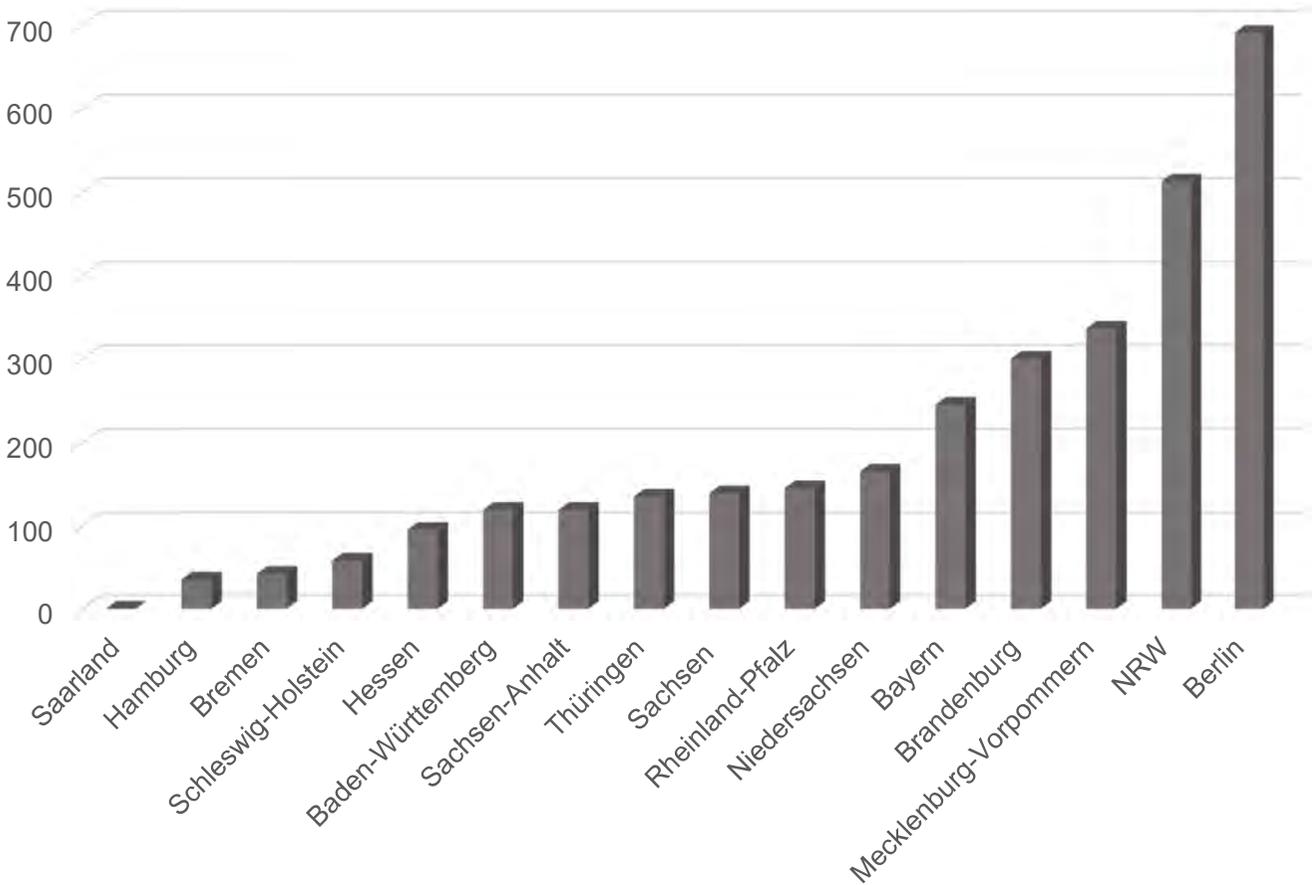
- **Miete:**
  - Regional bedingt muss der Mieter / Pflegebedürftige mit Mietkosten zwischen **500,-- € und 600,-- €** rechnen. Diese Kosten werden bei Bedürftigkeit von sozialen Trägern übernommen. Der Mietvertrag wird unmittelbar mit Generalmieter abgeschlossen.
- **Kosten für die Haushaltsführung:**
  - Es geht um das gemeinsame Wirtschaften; den Einkauf von Lebensmitteln, die Strom- und Telefonrechnung, Putzmittel und anderes. Hierzu wird ein Konto eröffnet und regelmäßig buchgeführt. Die Durchschnittswerte liegen bei **200,-- € bis 300,-- €**.
- **Pflege und Betreuung:**
  - Diese beiden Faktoren bilden immer die größten Posten. Abhängig vom Pflegegrad (und der Anzahl der Mitbewohner) sind Kosten zwischen **2.000,-- € und 3.000,-- €** pro Monat zu kalkulieren. Diese Kosten werden zum Teil von der Pflegeversicherung und ggf. von sozialen Trägern übernommen. (Regional stark variierende Kosten) Der Vertrag wird zwischen Mieter / Pflegebedürftigen und Pflege- und Betreuungsdienst abgeschlossen. Der Generalmieter schlägt einen Pflege- und Betreuungsdienst verbindlich vor.

## II. Lösungsansatz: Pflege-Wohngemeinschaft

### Anzahl ambulanter Wohngruppen:

- Insgesamt gibt es bundesweit **geschätzt 3.100 Pflege-WGs**
- Pflege-WGs für die **Zielgruppe der Demenzerkrankten** machen etwa **4/5** der **bundesweit geschätzten WGs** aus.
- Dies entspricht **knapp 2.500 zielgruppenspezifischer Demenz-WGs**
- Eine **Pflegewohngemeinschaft umfasst Ø 10 Pers.** (= ca. **25.000 Plätze**)
- Aktuell leben ca. 1,7 Mio. Demenzkranke und 3,4 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland

### Anzahl ambulant betreuter Wohngruppen



## II. Lösungsansatz: Pflege-Wohngemeinschaft

- Fazit der BMG Studie: Im **Bundesdurchschnitt** kommen ca. **4.190 Einwohner ab 70 Jahren** auf eine Pflege-Wohngemeinschaft
- In **NRW** liegt der Durchschnitt mit ca. **5.440 Menschen pro Zimmer über dem Bundesdurchschnitt**
- Die **Versorgung** in **Ostdeutschland** ist **besonders weit fortgeschritten**
- In **Westdeutschland** ist die **Pflegeversorgung unterdurchschnittlich**

III Die Projekte: Lage & Ausstattung



### III Die Projekte: Lage & Ausstattung

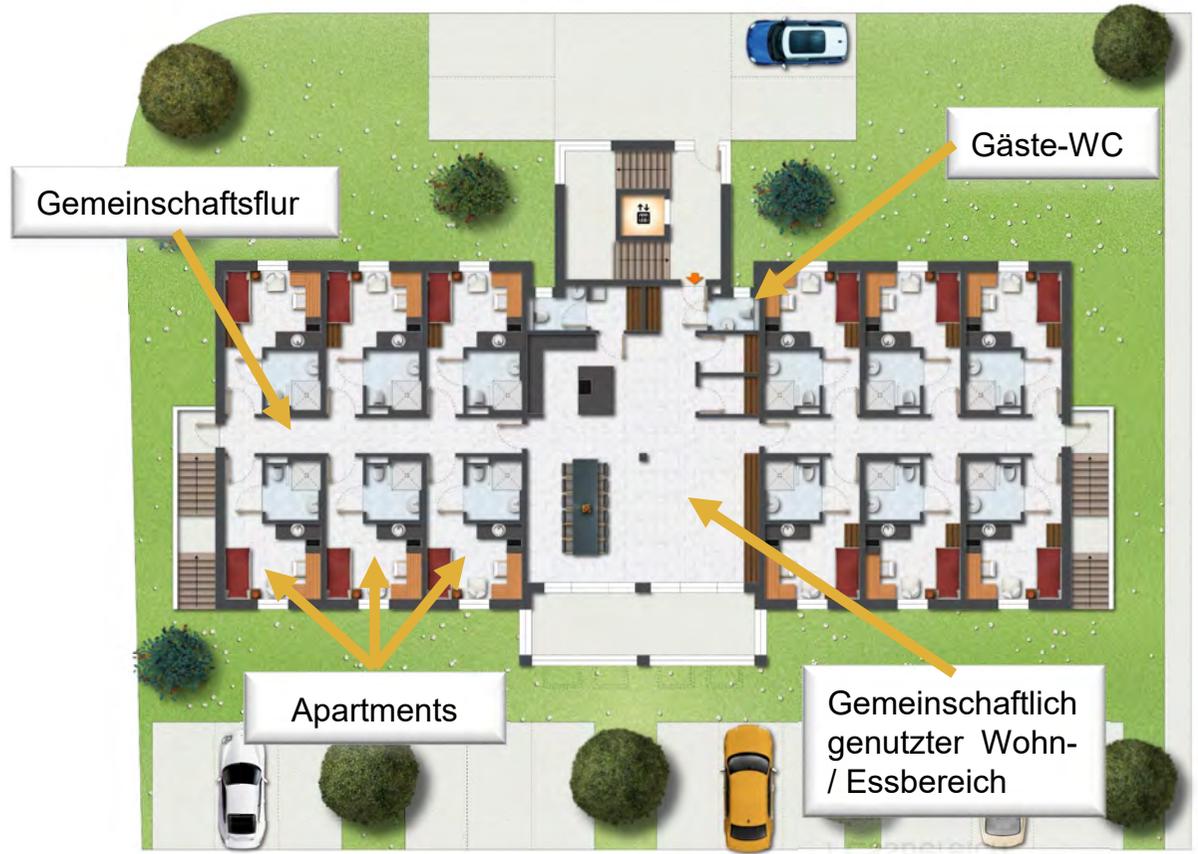
#### Barrierefreier und altengerechter Neubau | Pflege-Wohngemeinschaften & Service Wohnen



- I.d.R. zwei Pflegewohngemeinschaften (im EG & 1. OG) mit jeweils bis zu zwölf Apartments pro Etage
- I.d.R. 3 - 4 altersgerechte, barrierefreie Penthouse Wohnungen
- Pkw-Stellplätze
- Generalmietvertrag (Indexiert) i.d.R. über 20 Jahre + 2x5 Jahre Verlängerungsoption

# III Die Projekte: Lage & Ausstattung

Je eine Pfl egewohnngemeinschaft im Erdgeschoss und Obergeschoss



III Die Projekte: Lage & Ausstattung

Barrierefreie Penthouse Wohnungen | Aufzug



### III Die Projekte: Lage & Ausstattung

#### Gemeinschaftliche Küche, Wohn- und Esszimmer



# III Die Projekte: Lage & Ausstattung

## Beispielansichten Apartment



### III Die Projekte: Lage & Ausstattung



#### Standorte und Lagen für Pflege Wohngemeinschaften:

- Im Unterschied zu vielen Pflegeheimen auf der „grünen Wiese“ sind die meisten **Objekte für Pflege-WGs infrastrukturell attraktiv angebunden**.
- Sie liegt Stadtnah, gut mit dem Pkw zu erreichen und an öffentliche Verkehrsmittel angebunden.
- Fußläufig entfernt finden sich Geschäfte, Banken, Ärzte, Restaurants sowie Grünflächen und Parks.
- Durch ihre Lage und Anbindung kommt auch eine theoretische spätere Umnutzung (**Drittverwendung**) in Betracht, wenn der Generalmietvertrag beendet ist.

### Ausstattungsmerkmale:

- Die Immobilien sind **barrierefrei** und verfügen über eine **behindertengerechte Aufzugsanlage**
- **Einbauküchen** in beiden Demenz-WGs werden seitens des Generalmieters installiert
- Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet
- **Videosprechanlagen** für Wohngruppen und Wohnungen im Staffelgeschoss
- Die Fußböden in den Wohnungen/Wohngruppen erhalten eine Fußbodenheizung unter Berücksichtigung der Schall- und Wärmeschutzverordnung
- Alle Wohnräume und die Diele erhalten Vinyl-Beläge in Holzdekor
- Alle Schlafräume erhalten **elektrische Außenrollläden**
- **Geringer Energieverbrauchskennwert** von 13,5 kwh/(m<sup>2</sup>a)

Struktureller Aufbau der Pflege-Wohngemeinschaft (Beteiligte und deren Verbindung)





# beliva

herzlich investieren

### Kaufpreise Staffelgeschoss

Einheit-Nr.	Größe Wohnung	Zugeordneter Stellplatz	Gesamtfläche	Anzahl der Zimmer	Mietverteilungs-schlüssel	Anteil der Einheit an der Gesamtmiete	Kaufpreis
25	75,95	1	75,95	2	5,88	10.051,98 €	275.425 €
26	49,03	2	49,03	2	3,86	6.595,45 €	180.716 €
27	49,03	3	49,03	2	3,86	6.595,45 €	180.716 €
28	75,95	4	75,95	2	5,88	10.051,98 €	275.425 €

Preisliste: Beliva Neubau Mönchengladbach

## IV. Investition – Preise

Kaufpreisliste Apartments							
Einheit-Nr.	Größe Apartment	anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Anzahl der Zimmer	Mietverteilungsschlüssel	Anteil der Einheit an der Gesamtmiete	Kaufpreis
1	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
2	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
3	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
4	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
5	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
6	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
7	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
8	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
9	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
10	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
11	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
12	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
13	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
14	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
15	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
16	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
17	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
18	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
19	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
20	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
21	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
22	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
23	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €
24	20,20	15,03	35,23	1	3,35	5.730,43 €	157.014 €

# IV. Investition – Preise

## Conversio Investmentcheck | Standard für jedes Beliva Objekt

### Anforderungsprofil Beliva Standards u.a.:

- Standortanalyse
- Bauträgeranalyse
- Bauträgerfinanzierung
- Externes Baucontrolling
- Regelung bei Bauverzug (Zahlung Mietersatzleistung)
- Generalmieter – Analyse
- Definierte Anforderungen an den Generalmietvertrag:
  - Indexierung
  - Instandhaltung
  - Anlegerorientiert
- Professionelle Verwaltung
- Prospekt an IDWS-4 Anlehnung



### Investmentcheck

#### „Beliva Mönchengladbach“ Barrierefreier und altengerechter Neubau

Apartments in einer Pflege-Wohngemeinschaft im EG u. 1.OG  
sowie Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss

Tomper Weg 68, 41169 Mönchengladbach

Inhaltsverzeichnis	
Kategorie	Inhalt
A	Projektdaten
B	Marktanalyse
C	Konzeptbeschreibung, Beteiligte und Risikoaufklärung
D	Objektbeteiligte
E	Objektqualität
F	Lage
G	Legende
H	Objektspezifische Hinweise



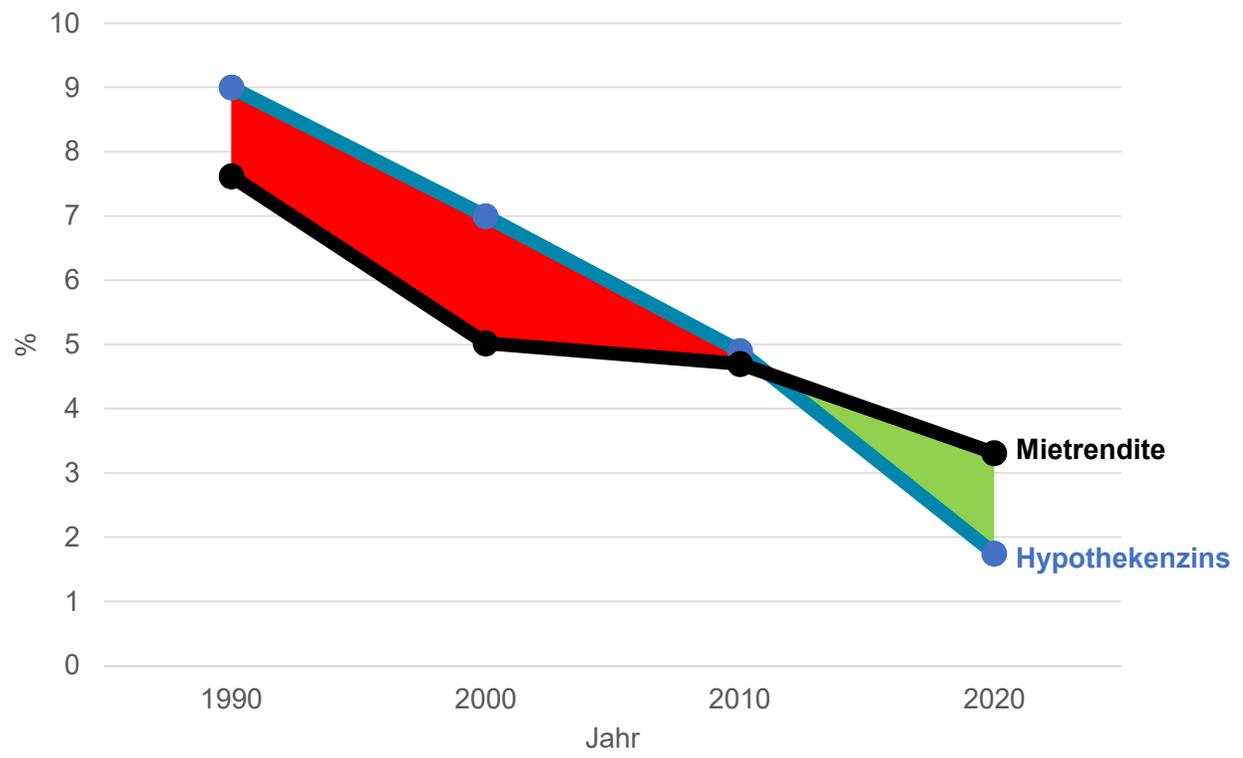
### Renditen

Das größte Problem ist und bleibt die Produktverfügbarkeit bei steigendem Nachfragedruck. "Die Spitzenrenditen für Pflegeheime liegen derzeit bei rund 4,3% und für betreutes Wohnen bei 3,5%. Es ist anzunehmen, dass sich durch die höhere Nachfrage sowie steigende Bau- und Grundstückskosten die Renditen weiter reduzieren könnten", wagt der Rat der Immobilienweisen im Herbstgutachten einen Blick in die Zukunft.

Quelle: Immobilienzeitung vom 29.10.2020

# IV. Investition – Preise

- **1990:** Statistischer Wert | Quelle IZ-Feri + interhyp
- **2000:** Bestandsobjekt Erkrath (Mettmann)
- **2010/2011:** Bestandsobjekt Einbecker Höfe, Berlin
- **2020:** Neubau Beliva | Mönchengladbach
- **Hinweis:** Zinssatz = Ø  
Kondition Kapitalanleger | 100% Finanzierung



	1990	2000	2010	2020
Mietrendite (in %) <span style="color: black;">■</span>	7,62	5,02	4,7	3,65
Hypothekenzins (in %) <span style="color: blue;">■</span>	9	7	4,9	1,89
Gap (in %)	- 1,38	- 1,98	- 0,2	+ 1,76

## herzlich investieren

- **Nachhaltiges Investment**  
in einen rasant wachsenden Markt mit einer großen Angebots-Unterdeckung
- **Schaffung von idealen Wohnbedingungen für hilfsbedürftige Menschen**  
und die Chance den Pflegemarkt zu verbessern
- **Optimale individuelle Betreuung der Bewohner**  
durch ambulanten Pflegedienst 24/7 in den Wohngemeinschaften. Ebenfalls für die Mieter der Penthouse-Wohnungen buchbar
- **Aktive Mitgestaltung des Alltags & des Wohnumfeldes**  
in der Wohngemeinschaft durch die Bewohner
- **Hohes Geborgen- und Sicherheitsgefühl**  
bei den Bewohnern

## 7 Wirtschaftliche Gründe für ein Investment

- **3,65 % Rendite**  
Stabiler Konjunkturunabhängiger Cash Flow durch Generalmieter
- **Generalmieter mit 20-Jahres Mietvertrag & umfangreichen Instandhaltungsverpflichtungen**  
Keine Fluktuation, kein Mietausfall, vertraglich geregelte Mietanpassung gemäß Indexierung, keine Kosten für Neuvermietung und umfangreiche Renovierungs- und Instandhaltungsverpflichtungen durch den Generalmieter
- **Eigenes Wohnungsgrundbuch**  
Aufteilung in Wohneigentum
- **Zinsgünstige 100 % Finanzierung ab 1,89 % p.a.**  
Mit Sondertilgungsmöglichkeit, 18 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit
- **Bevorzugte Berücksichtigung (Belegung)**  
Bei der Vermietung für Eigentümer und Angehörige der Apartments
- **Professionelle Verwaltung**  
Übernimmt die Kommunikation mit dem Generalmieter und besorgt alle Leistungen rund um den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie (Nebenkostenabrechnungen etc.).
- **Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie**  
Gegeben durch moderne Bauweise und Stadtnähe, gut an die Infrastruktur angebundene, Lagen

### **Disclaimer:**

Inhalt, Zusammenstellung und Struktur dieser Präsentation sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Verbreitung von Informationen und Daten (Text, Bild, Grafik und Animationsdateien) sind ohne vorherige Zustimmung des Inhabers untersagt. Dies gilt auch für die auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung. Die Informationen dieser Präsentation wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem können sich Angaben zwischenzeitlich geändert haben. Die Musterberechnung stellt stark vereinfacht die Investitions- und Entwicklungsmodalitäten dar. Der Kapitaleinsatz und die steuerliche Situation basieren auf Annahmen. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann deshalb nicht übernommen werden.

Haftungs-/Angebotsvorbehalt: Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Alleinige rechtsverbindliche Grundlage für den Immobilienerwerb ist das jeweilige Objekt-Exposé. Eine Garantie für das Eintreten von Steuerlastminderungen wird nicht übernommen. In Grundrissen oder auf Fotografien dargestellte Möblierungen sind nicht Bestandteil des Angebots.