dahoam

im Inntal

LEBENSRAUM MIT HERZ

DER SENIOREN-WOHNPARK AM WENDELSTEIN

Glücklich „dahoam sein“ im Alter

Rechtliche Vorbemerkungen: *Für die zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde die größte Sorgfalt angewandt. Dennoch weisen wir darauf hin, dass sämtliche Daten und Angaben keine rechtliche Grundlage darstellen. Wir erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Daten. Die vorliegende Broschüre stellt ein reines Informationsmedium dar, das Ihnen als Informationsgrundlage dienen soll. Technische Änderungen sowie Änderungen in Form, Farbe und/oder Ausführung bleiben im Rahmen des Zumutbaren vorbehalten. Inhaltlich verbindliche Angaben haben nur Gültigkeit, wenn sie Inhalte der notariellen Urkunden sind. Diese Broschüre bietet Ihnen einen Überblick über die Vorteile einer Investition in eine Immobilie des Betreuungs- und Pflegebereiches. Sie ist daher nicht allgemeingültig. Jede Kapitalanlage bedarf der Erläuterung im persönlichen Gespräch, für das wir uns gerne Zeit nehmen!*

Senioren-Wohnpark am Wendelstein
Glücklich „dahoam sein" im Alter

Copyright: *Herausgeber InnZeit Bau GmbH*
Bildnachweise: *Titel: Alamy Stock Foto, S. 4: Hajon, Martin Waschkawitz, S. 5. Maresa Jung, S. 6 oben: Fotolia, S. 6 unten: ANTHOJO, S. 7: Fotolia, S. 8: Alamy Stock Foto, S. 10-11: Maresa Jung, S. 12/13: Steffen Leiprecht, S. 14: Fotolia, S. 16: Alamy Stock Foto, S. 17 oben: Alamy Stock Foto, S. 17 unten: photocase©YesPhotographers, S. 18/19: MDesign, S. 20: MDesign, S. 21: Steffen Leiprecht, S. 23: Steffen Leiprecht, S. 25: Fotolia, S. 26: Fotolia, S. 29: Fotolia, S. 30: Fotolia, Rückseite: Fotolia*
Konzeption & Design: *www.markensprung.de*
Layout & Satz: *www.gestalten-am-berg.de*
Text: *Sabine Wallner*
Druck: *Rapp-Druck GmbH*
Impressum: *Herausgeber: InnZeit Bau GmbH, 83098 Brannenburg. Stand April 2019, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

Inhaltsverzeichnis

Warum in unsere Pflegeimmobilie investieren? 3
Vorwort 5

Betreiber & Projektentwickler
InnZeit & ANTHOJO-Gruppe 6
Lageplan, Top Gründe 9
Gemeinde Brannenburg 10

Standort der Pflegeeinrichtung
Der Senioren-Wohnpark am Wendelstein 13
Zukunftsmarkt Pflege 14
Themenwelten 16
Das Quartier im Quartier 19
Bürgercafé, Außenflächen 20

Wie wird gekauft?
Kaufvertrag, Zahlungsplan 22
Hausverwaltung Sägmühle 24
Belegungsrecht 26
Betreiber-Pachtvertrag 28
Vorteile Pflegeappartement 30
Kontakt 32

Warum in unsere Pflege-Immobilie investieren:

- Appartements in Seniorenheimen sind durch den demografischen Wandel stark nachgefragt. Die deutsche Bevölkerung ist die älteste Europas, mit einer durchschnittlich steigenden Lebenserwartung von 3 Monaten jährlich. Im Jahr 2060 wird schon jeder Dritte in Deutschland über 65 Jahre alt sein und jeder Siebte über 80 Jahre. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt bis zum Jahr 2060 auf 4,8 Millionen (Auszüge aus den Prognosen des Statistischen Bundesamtes).
- Sie erwerben eine dauerhaft sichere Kapitalanlage mit Wertzuwachschancen.
- Sie haben durch den 25 Jahre laufenden Pachtvertrag mit einem namhaften Pflegeheimbetreiber keine Vermietungs- oder Nachvermietungssorgen.
- Sie dürfen mit einem Mietzins in Höhe von 3,55 % rechnen.
- Ein Pächter, ein Betreiber, eine Hausverwaltung – minimiertes Risiko für Sie als Vermieter.
- Sie haben ein geringes Instandhaltungsrisiko, weil der Betreiber einen hohen Anteil selbst trägt. Der Betreiber ANTHOJO hat das Objekt „Dach und Fach" übernommen, d. h., er trägt alle Instandhaltungskosten.
- Ihre Immobilie erhält ein eigenes Grundbuchblatt: Beleihung, Schenkung, Vererbung oder Verkauf sind jederzeit möglich.
- Sie haben bei der Erstbelegung ein bevorzugtes Belegungsrecht auf Grund von Eigenbedarf (ab Pflegestufe 2).
- Sie investieren in eine hochwertige Neubauimmobilie (Ziegelbauweise). Dadurch sind die Investitionsintervalle von Fassade, Steigleitungen, u.s.w. – viel länger als bei einer Altbestandsimmobilie.
- Bei einer 30-Jahres-Betrachtung liegt die Rendite für unsere Pflegeimmobilie aufgrund niedriger Renovierungskosten deutlich höher als die bei Bestandsobjekten.

„Es kommt nicht darauf an, wie ALT man wird, sondern WIE man alt wird."

(Werner Mitsch, deutscher Aphoristiker)

Deutsche werden immer älter. Mit der Lebenserwartung steigt auch der Bedarf an Pflegeplätzen in Altersheimen. Pflege ist damit eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte. Um sie zu meistern, sind Pflegeimmobilien ein wichtiger Bestandteil. Als Kapitalanleger nutzen Sie mit einer Pflegeimmobilie den demografischen Wandel zu Ihren Gunsten. Was für eine Investition in eine Pflegeimmobilie spricht? Pflegeimmobilien sind für private Kapitalanleger attraktiv, die mit wenig Verwaltungsaufwand einen hohen Mietzins risikoarm erwirtschaften wollen. „Hohe Rendite bedingt doch auch immer ein hohes Risiko?" Das muss nicht sein – die Pflegeimmobilie schafft den Spagat: Staatlich abgesicherte Mieten und verlässliche Renditen machen das Pflegeappartement zur „Sorglos-Immobilie"! Gerade in Zeiten von Niedrigzins, steigender Inflation und turbulenten Kapitalmärkten stellt sie eine hervorragende Anlageoption für Investoren und Sparer dar.

Um die Bewirtschaftung und Verwaltung kümmern sich der Betreiber der Einrichtung, die auf Pflege und Sozialtherapie spezialisierte ANTHOJO-Gruppe, sowie die Hausverwaltung Sägmühle. Das Besondere: Als Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten Sie über das bevorzugte Belegungsrecht bei Eigenbedarf einen Pflegeplatz für sich oder nahe Angehörige in einem der Häuser des Betreibers. Bereits vom ersten Tag des Besitzes an! Ihre Immobilie ist im Mehrgenerationen-Quartier DAHOAM im INNTAL im Mehrgenerationen-Ortsteil Sägmühle. Hier ist man „ganz anders dahoam" und lebt in einer der schönsten Regionen Bayerns, mit Blick auf den Wendelstein. Wir laden Sie ein, sich auf den nächsten Seiten zu informieren.

Wolfgang Endler
Eigentümer

Rupert Voß
Geschäftsführer der InnZeit GmbH & Co. KG

Der Eigentümer Wolfgang Endler (rechts) und sein Geschäftsführer Rupert Voß (links) setzen mit DAHOAM im INNTAL neue Maßstäbe für generationenübergreifendes Leben und Wohnen.

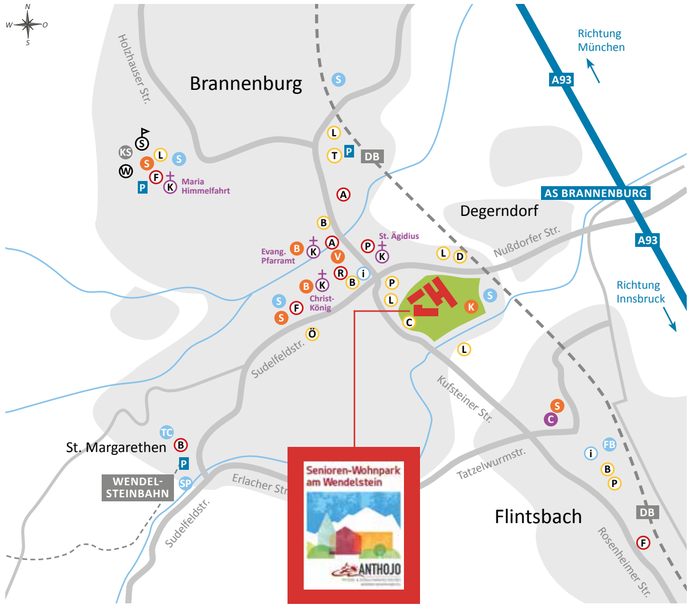
InnZeit GmbH – Ihr Projektentwickler, „Ganz anders dahoam“

Unterschiedlichste Modelle für Senioren, beginnend bei der gegenseitigen Unterstützung durch das DAHOAM im INNTAL Netzwerk über die ambulante Pflege daheim durch das Christliche Sozialwerk bis hin zur stationären Demenzpflege, sind ein integraler Bestandteil des deutschlandweit einzigartigen Generationen-Wohnprojekts DAHOAM im INNTAL des Projektentwicklers InnZeit GmbH. Dessen Vision ist es, einen Ort zu schaffen, der Familien, Lebensgemeinschaften, Senioren und Singles mehr als ein Zuhause gibt, nämlich ein echtes „Dahoam“, mit dem sie sich identifizieren können. So wurde die Idee von einem generationen- und altersübergreifenden Wohnraum verwirklicht, der ein im besten Sinne dörfliches Miteinander der Generationen ermöglicht und die Bedürfnisse der Menschen in jedem Alter besonders fördert: Kinderbetreuung für die Kleinen, aktiver Austausch der Familien und Pflege sowie Versorgung von Senioren vor Ort, in deren Umfeld. Insgesamt 800 Menschen werden ab 2020 in dem Wohnprojekt im Ortsteil Sägmühle leben, in 300 modernen und durchdachten Wohnungen.

ANTHOJO-Gruppe – Betreuung ganz persönlich, bedarfsgerechte Pflege in familiärer Atmosphäre

… unter diesem Motto setzt ANTHOJO als Betreiber hohe Maßstäbe in der bedarfsgerechten Pflege. Mit intensiver, individueller Betreuung bietet ANTHOJO den Bewohnern eine Vielfalt an Leistungen, einer stationären oder teilstationären Urlaubspflege über die qualifizierte Pflege nach individuellen Bedürfnissen bis hin zur sicheren Geborgenheit im beschützten Lebensbereich. Die Brüder Georg und Thomas Anagnostopoulos übernahmen bereits im Jahr 1994 von ihren Eltern am Samerberg ihre erste Pflegeeinrichtung. Schon damals mit dem Ziel, unter dem Dach eines Familienunternehmens mit modernsten Mitteln der Versorgung und Behandlung auf individuelle Bedürfnisse einzugehen. Mittlerweile werden über 300 Mitarbeiter in der gesamten ANTHOJO-Gruppe beschäftigt. Heute wird dieses Erfolgskonzept in rund 20 Einrichtungen täglich gelebt.

Alles in nächster Nähe:



- *DAHOAM im INNTAL*
- *Rathaus*
- *Feuerwehr*
- *Polizei*
- *Apotheke*
- *Bergwacht*
- *Touristeninformation*
- *Parkplatz*
- *Kirche*
- *Christliches Sozialwerk Degerndorf-Brannenburg-Flintsbach e.V.*
- *Bücherei*
- *Grund- und Mittelschule*
- *Volkshochschule*
- *Montessori-Kinderhaus*
- *Sporteinrichtung*
- *Tenniscub*
- *Scaterpark*
- *Freibad*
- *Kunstschmiede*
- *Schloß Brannenburg*
- *Wendelsteinhalle*
- *Post*
- *Bank*
- *Lebensmittel*
- *Bioladen*
- *Tanken*
- *Drogeriemarkt*
- *Bürgercafé*

Die Top Gründe für den Standort Brannenburg

- **Aktive Integration auf 16 ha im Ortsteil Sägmühle, inkl. aktiver Nachbarschaftshilfe, Gemeinschaftsgärtchen und Festivitäten.**
- **Ambulante Pflege, bis hin zur Demenzpflege.**
- **Verkehrsgünstig hervorragend gelegen, mit eigenem Bahnhof (ca. 10 min Fußweg), Autobahnauffahrt zur A8 und Nähe zu München, Salzburg, Rosenheim und Innsbruck.**
- **Zentral und landschaftlich schön leben, optimal versorgt dank hoher Ärzte- und Therapeutendichte in der Gemeinde.**
- **Gemeinschaftsgefühl zwischen den Generationen erleben.**
- **Integriertes Bürgercafé im Quartier Sägmühle.**

Brannenburg – liebenswerte Gemeinde am Fuß des Wendelsteins

Die Gemeinde Brannenburg im Rosenheimer Land am Fuße des Wendelsteins, bestehend aus den ehemaligen Gemeinden Brannenburg, Degerndorf am Inn und Großbrannenburg, umfasst eine Fläche von 33,66 Quadratkilometern. Brannenburg ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und als sommerliches wie winterliches Ferienziel besonders beliebt. Durch die zentrale Lage gibt es viele Ausflugsziele in der näheren und weiteren Umgebung, z. B. Rosenheim, München, Salzburg und der Chiemsee. Umgeben von unverfälschter Natur und den Berggipfeln der Bayerischen Alpen ist Brannenburg im weitläufigen Talkessel des Inntals und am Fuße des Wendelsteins gelegen. Das Unterhaltaltungsprogramm ist mit Standkonzerten, Bierfesten und Trachtenveranstaltungen sehr reichhaltig und abwechslungsreich.

Ein wichtiger Grund für die große Beliebtheit von Brannenburg ist sicher, dass der typisch bayerisch-ländliche Charakter des Ortes erhalten geblieben ist. Besondere Anerkennung finden immer wieder die liebevoll gepflegten Häuser mit herrlichem Blumenschmuck, die gemütlichen Biergärten und Bereiche wie z. B. der Brannenburger Kirchplatz. In der idyllisch gelegenen Inntalgemeinde realisieren wir ein ganz besonderes Pflegeheim mit bewährten und neuen Ideen für gemeinschaftliches und nachhaltiges Leben. Ein lebendiges Miteinander, soziale Kreativität sowie Nachhaltigkeit und Ökologie sind nur einige Aspekte dieses in seiner Art einzigartigen Projekts.

Das bairische Wort „dahoam“ steht für einen Zustand inneren Wohlempfindens, für ein Gefühl der Zugehörigkeit und Geborgenheit. Wo Menschen einander kennen und aufeinander zugehen, wird ein Haus, eine Wohnung, eine Straße zum Dahoam, zu dem vertrauten Ort, an dem man sich gut aufgehoben fühlt. Brannenburg ist eine über Jahrhunderte gewachsene Gemeinde, die moderne Entwicklung und dörfliches Leben harmonisch miteinander vereint. Der Senioren-Wohnpark am Wendelstein im neuen Ortsteil Sägmühle integriert sich in diese dörfliche Struktur und bietet seinen Bewohnern ein sicheres Wohnumfeld.

Der Senioren-Wohnpark am Wendelstein – ein wichtiger Baustein von DAHOAM im INNTAL

Sich eingebunden und geborgen, also „dahoam“, zu fühlen, ist nicht nur eine Frage des Standorts, sondern vor allem des Lebensgefühls. Wie kann man sich in der heutigen Zeit als Familie, im Alter, als Single oder als Lebensgemeinschaft einem Ort verbunden fühlen und Wurzeln schlagen? Aufeinander zugehen, den Alltag miteinander gestalten, sich füreinander interessieren und voneinander profitieren – das ist die Idee, die sich als roter Faden durch alle Aspekte von DAHOAM im INNTAL zieht. Ob Austausch, gegenseitige Hilfestellungen, Fahrgemeinschaften oder einfach nur ein freundliches Zur-Hand-Gehen – DAHOAM im INNTAL bringt Menschen zusammen, die sich einbringen und engagieren möchten. Wir schaffen die Rahmenbedingungen, in denen sich freiwillige Initiativen für ein herzliches Miteinander entwickeln können. Der Senioren-Wohnpark am Wendelstein ist ein Element im Generationenquartier Sägmühle und räumlich über Wegeverbindungen sowie inhaltlich an die Gemeinschaft von DAHOAM im INNTAL angebunden. Gemeinschaftsflächen wie Gärtchen, Spielplätze, Bürgercafé oder Brückenplatz stehen allen Mitgliedern der Gemeinschaft offen.

Der Gewinn für die Gemeinschaft ist von unschätzbarem Wert, denn im Einklang und im Austausch mit anderen zu leben, ist eine beständige Quelle der Freude. Jüngere profitieren von der Erfahrung der Älteren, die Kleinen genießen die Geborgenheit in der Gemeinschaft und die reifere Generation bleibt aktiv ins Leben eingebunden.

Zukunftsmarkt Pflege

Pflegebedürftigkeit kann jeden treffen. Plötzlich und unerwartet oder absehbar. Vor allem aufgrund der demografischen Entwicklung nimmt die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Bayern zu. Gegenwärtig sind rund 330.000 Bürgerinnen und Bürger in Bayern pflegebedürftig. Die Menschen in Bayern leben heute länger als vorangegangene Generationen. Zu verdanken ist dies insbesondere der guten medizinischen und pflegerischen Versorgung. Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für Bayern wird die Gesamtbevölkerung im Landkreis Rosenheim bis zum Jahr 2034 auf ca. 275.800 Einwohner steigen. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 10 %. Der Anteil der älteren Bevölkerung wird sowohl absolut als auch relativ stark zunehmen.

Im Jahr 2017 betrug allein in Brannenburg der prozentuale Anteil der 65 bis 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 17,1%, der Anteil der über 85-Jährigen 4,6 %. Im Jahr 2030 wird der Anteil der 65 bis 79-jährigen 21,6% betragen und der über 85-Jährigen 6,5%. Einen für den Bereich der vollstationären Pflege bedeutungsvollen Wert stellt der sogenannte Altenquotient dar. Hierbei wird die ältere (nicht mehr erwerbsfähigen) Bevölkerung auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bezogen. Dieser Wert gibt also auch Aufschluss darüber, welcher Anteil der erwerbsfähigen Personen sich zukünftig um unsere alten und evtl. pflegebedürftigen Mitmenschen kümmern müsste. Aus den Daten des Statistischen Bundesamtes geht hervor, dass der Altenquotient (bezogen auf Gesamt-Deutschland) von heute ca. 32% bis 2040 eine Steigerung auf 62% und bis zum Jahr 2060 auf 67% erfahren wird.

Da die Altersgruppe der über 65-Jährigen und insbesondere die der über 80-Jährigen die Hauptzielgruppe für vollstationäre Pflegeeinrichtungen darstellt, wird diese Entwicklung augenscheinlich eine starke Zunahme in der Nachfrage nach vollstationären Pflegeleistungen bedingen.

Auch soll in diesem Zusammenhang auf das Fehlen moderner Pflegeeinrichtungen im näheren Umfeld hingewiesen werden. Dieser Umstand wird einen zusätzlichen Nachfrageschub und damit eine dauerhaft gute Auslastung des Senioren-Wohnparks am Wendelstein zur Folge haben. Eine weitere signifikante Besonderheit stellt im Landkreis Rosenheim auch die Situation des Mangels an Pflegeplätzen in der Stadt und im Umkreis München dar.

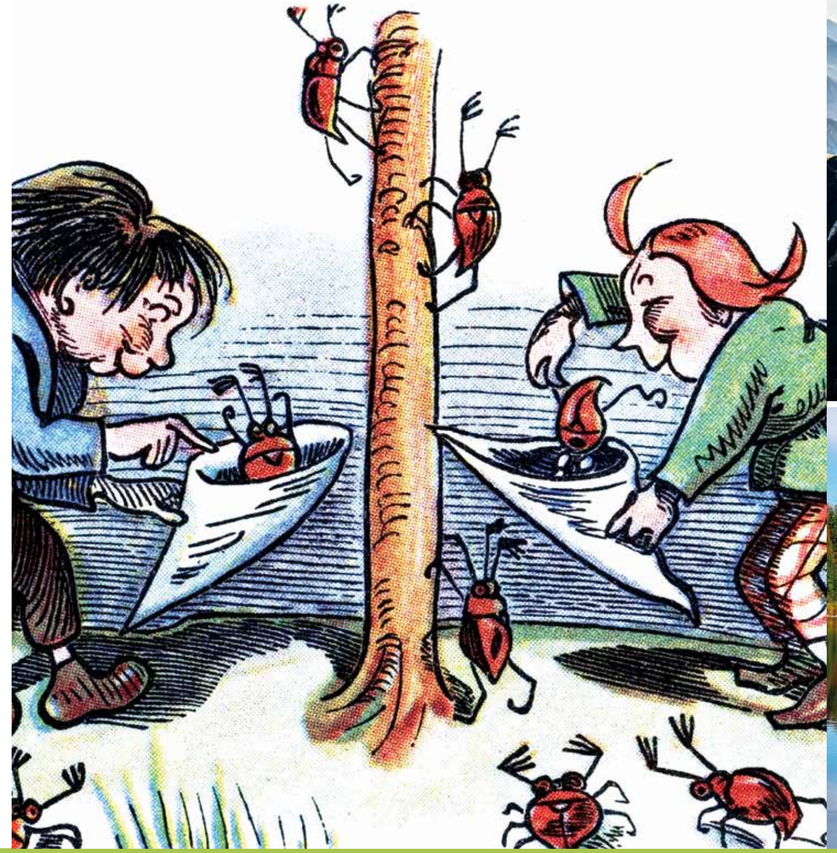
Zum einen entstehen, gemessen am Bedarf, in und um München zu wenige neue Pflegeplätze. Als Grund hierfür sind die exorbitanten Grundstückspreise und der allgemeine Platzmangel zu nennen. Zum anderen spielt die Nähe und verkehrstechnische Anbindung von Brannenburg eine wichtige Rolle bei der Entscheidung, den Pflegeplatz in Brannenburg dem der Stadt München vorzuziehen. Auch die hohen Lebenshaltungs- und damit auch Personalkosten, die sich unmittelbar auf höhere Gesamtkosten für einen Pflegeplatz auswirken, spielen bei der Wahl einer Pflegeeinrichtung im Umland von München eine gewichtige Rolle.

Die ANTHOJO-Gruppe:
Verlässlicher Partner und Arbeitgeber

Die ANTHOJO-Gruppe gehört im regionalen Vergleich der Pflegeeinrichtungen zu den Top 3 im Wirtschaftlichkeitsranking. Eine Antwort auf die zentrale Frage „Wie gewinnen wir für unser Pflegeheim kompetente Fachkräfte?“ hat das Unternehmen zusammen mit DAHOAM im INNTAL bereits beantwortet: Neben Mitarbeiterwohnungen für Pflegekräfte im Gebäude des Senioren-Wohnparks am Wendelstein sorgt das Montessori-Kinderhaus im Quartier für die Betreuung der Kinder der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Themenwelten im Senioren-Wohnpark am Wendelstein

Drei Themenfelder, „Wilhelm Busch“, „Wendelstein“ und „Burgen & Schlösser“, die sehr eng mit Brannenburg und der Region verbunden sind, finden sich auch im Senioren-Wohnpark am Wendelstein wieder. Sie dienen nicht nur dazu, die Attraktivität der Gemeinschaftsräume zu steigern, sondern vor allem zur besseren Orientierung der Bewohner auf den verschiedenen Ebenen. So werden Erdgeschoss, das 1. OG und das 2. OG mit jeweils unterschiedlichen Motivstrecken ausgestattet.



Wilhelm Busch

In der Geschichte Brannenburgs begegnet man Künstlern wie Max Liebermann, **Wilhelm Busch** oder Christian Mali, die am Fuße des Wendelsteins Inspiration und Muße zum Malen gefunden haben. Vor allem im 19. Jahrhundert war Brannenburg ein beliebter Treffpunkt für studierende Künstler. Ab 1856 fuhr man zur Sommerfrische ins von Landschaftsmalern schon länger entdeckte Brannenburg am Inn. Hier malte Wilhelm Busch nicht nur seine ersten Ölgemälde wie etwa „Bayerischer Bauernbub“ oder „Ansicht eines Bauernhauses“ er fertigte auch eine Vielzahl von Skizzen von „Max und Moritz“. Ihre über 150 Jahre sieht man **Max und Moritz** kaum an. Mit ihren Streichen brachten sie Generationen zum Lachen.

Der Wendelstein

Gewiss, zu den höchsten Bergen der Bayerischen Alpen zählt der Wendelstein mit seinen 1838 Metern nicht, aber der beliebteste ist er sicher. Zwei Bergbahnen – von Brannenburg und Bayrischzell – bestätigen das. Der von Königen, Künstlern und Kletterern geschätzte Berg, dem auch die Liebe vieler Skifahrer gilt, ist unter den deutschen Gipfeln eine „Persönlichkeit“ von Rang und mit seinem reizvollen Umfeld am Inn ein viel besuchtes Reiseziel.

Burgen & Schlösser

Der Adel und die Burgherren in Bayern haben es schon immer verstanden, Wehrhaftigkeit, Kunstfertigkeit und den Sinn für Leben und Genuss zu verbinden. Die Herrscher der damaligen Zeit haben ihren Machtanspruch in vielen Burgen und Festungen zementiert und ihren Reichtum in die Pracht beeindruckender Schlösser investiert. Dabei spielt es dann auch kaum eine Rolle, ob dies in kleinen Schlossanlagen, die einem Landsitz oder einem Herrschaftshaus ähneln, oder in den riesigen und weltweit bekannten Schlössern wie Neuschwanstein zum Ausdruck kommt. Viele Schlösser in Bayern genießen nicht nur Weltruf, sondern wurden sogar von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt. Man spricht nicht umsonst in diesem Zusammenhang vom „Schlösserland Bayern“.

Einzelzimmer mit Bad

Doppelzimmer mit Bad

Pflegeheim-Ansicht, Nord & West

Pflegeheim-Ansicht, Süd & Ost

Das Quartier im Quartier: Angebot auf einen Blick

116 moderne und nach aktuellem Pflegestandard ausgestattete Pflegezimmer gehören zum Senioren-Wohnpark am Wendelstein. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zu pflegenden Bewohner ist unsere Pflegeimmobilie barrierefrei und behindertengerecht gebaut. Alle Zimmer, ob Einzel- oder Doppelzimmer, sind in einer freundlich gestaltet und verfügen über eine hochwertige Ausstattung, mit Balkon oder Terrasse, breiten Türen, Aufzügen und Notrufsystem. Der Senioren-Wohnpark am Wendelstein bietet zudem attraktive Gemeinschaftsräume wie Bürgercafé, Pflege- und Bewegungsräume sowie Bibliothek und Aufenthaltsräume, die das Ambiente des Pflegeheims zusätzlich aufwerten und zum Wohlfühlen einladen.

Zimmertypen und Ausstattungsdetails

Die wohnlich gestalteten 111 Einzel- und 5 Doppelzimmer, in neun verschiedenen Konzeptionen, zum Teil rollstuhlgerecht, in jedem Fall aber mit barrierefrei gestaltetem Badezimmer, sorgen für die bewusste Wahrnehmung des Zimmers als „privater Ort“. Ergänzend zur Grundausstattung in jedem Zimmer können eigene Kleinmöbel bequem integriert werden.

Doppelzimmer mit Bad: Im Doppelzimmer erhält jeder Bewohner einen Telefon-, Radio- sowie Fernsehanschluss. Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen ist vorgesehen.

Einzelzimmer mit Bad: Die Einzelzimmer werden nach neuesten Vorgaben des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes ausgeführt. Die Zimmer sind ebenfalls mit allen erforderlichen Anschlüssen und ausreichend Steckdosen ausgestattet. Für Investoren ergeben sich durch die unterschiedlichen Wohneinheiten individuell gestaltbare Möglichkeiten zur Investition.

Die mittige Platzierung des Pflegebettes ermöglicht die dreiseitige Pflege, bei einigen Zimmertypen ist alternativ auch die wandseitige Platzierung für mehr Bewegungsfreiheit möglich. Schränke mit Kleiderstange, Fachböden, Schublade und versperrbarer Wertfachlade sind standardmäßig verbaut.

Bürgercafé

Das Bürgercafé ist Ort der Begegnung und öffnet den Senioren-Wohnpark am Wendelstein auch nach außen. Außer um das Ziel, Austausch und Gemeinschaft zu fördern, geht es auch darum, die Mobilität der Bewohner zu bewahren und einen einladenden Gemeinschaftsraum mit gemütlichen Nischen zu schaffen, in welchem sich nicht nur die Bewohner des Pflegeheimes, sondern auch Anwohner aus dem Quartier „Sägmühle“ wohlfühlen.

Auch die Aufenthaltsbereiche auf den Ebenen EG, 1. OG und 2. OG sind thematisch mit Emotionen aufgeladen. Schwerpunkte der 3 Gemeinschaftsräume für in Summe rund 120 Bewohner, verteilt auf drei Stockwerke, ist ein familiengerechtes Zusammenleben. Geborgenheit und das Gefühl, „dahoam“ zu sein, stehen im Fokus. Orientierung geben auch die unterschiedlichen Themenwelten mit starkem regionalem Bezug, die sich an den Wänden wiederfinden.

WENDELSTEIN

MAX & MORITZ

SCHLÖSSER & KÖNIGE

Außenflächen

Auf die Gestaltung der Außenflächen wird ebenso viel Wert gelegt wie auf die des Innenbereichs. Das Ensemble ist eingebunden in eine großzügige, parkähnliche Grünanlage. Verschlungene Entspannungswege laden ein zu Spaziergängen über die gesamte Anlage. Mehrere Grillplätze für Bewohner und deren Gäste, Sitzgelegenheiten und Orientierungspunkte sind Anziehungspunkte auf dem Gelände, ebenso wie Bocciabahnen, ein Fitness-Parcours für Senioren und das öffentliche Bürgercafé mit Terrassenflächen. Das Pflegeheim Senioren-Wohnpark am Wendelstein bietet im Außenbereich vor der Kulisse des Wendelsteins und Petersbergs auch großzügige Rasenflächen und viel Natur, u.a alten und neuen Baumbestand, darunter Obstbäume, Laubbäume, Nadelbäume und viele Sträucherarten. Auch ein Spielplatz, mehrere Fahrradhäuser inkl. Anschlüssen für E-Bikes und Hochbeete zur Eigenansaat von Gemüse und Salaten können von den Bewohnern und deren Angehörigen genutzt werden. Menschen, die im Bereich Demenz-Pflege untergebracht sind, nutzen einen Demenzgarten rund um den Westflügel des Pflegeheims.

Der Kaufvertrag

wurde gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) durch das Notariat Schmitt, Rathausstraße 15, 83022 Rosenheim, ausgefertigt. Gemäß diesem Vertrag verkauft die Firma **InnZeit GmbH & Co. KG** als Besitzerin des Grundstücks und Projektentwicklerin der Anlage den Grundstücksanteil für den Senioren-Wohnpark am Wendelstein, Inntalstraße 33, 83098 Brannenburg. Gleichzeitig verkauft im identischen Vertrag die Firma.

InnZeit Bau GmbH

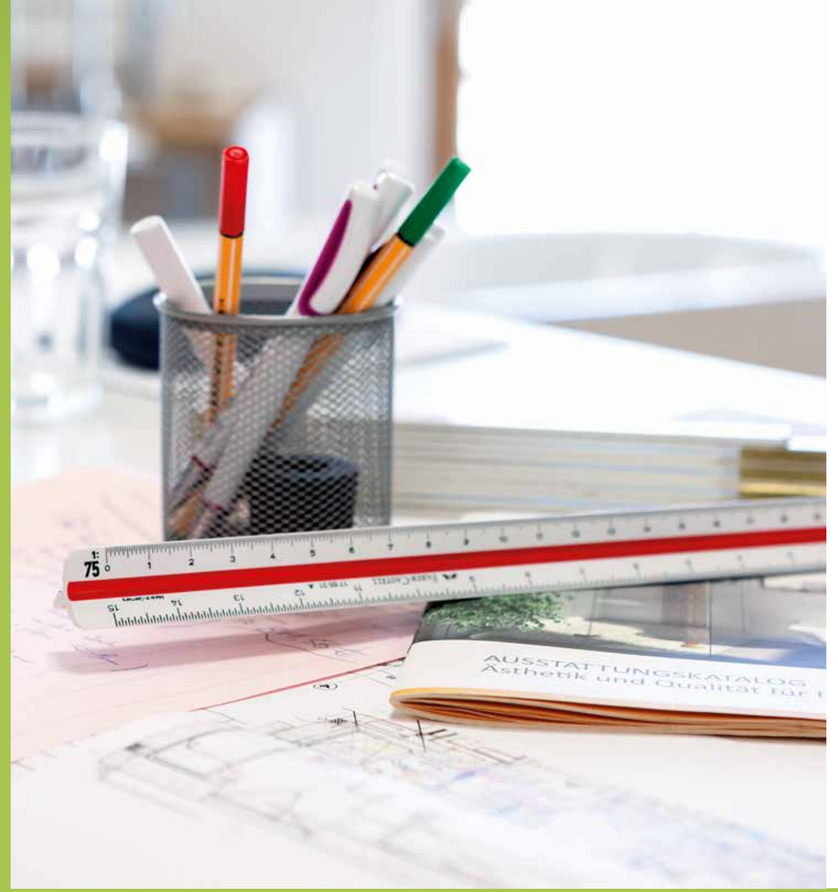
als bauführendes Unternehmen die einzelnen Sondereinheiten des Senioren-Wohnparks am Wendelstein im Teileigentum – inklusive des dazugehörigen Gemeinschaftseigentums, gemäß der zum Erwerbszeitpunkt gültigen Preisliste.

Stück für Stück zum Eigentum

Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Die Kaufpreisraten sind nach Baufortschritt wie folgt fällig, **siehe Tabelle rechts.**

Der Zahlungsplan

20 %	Bei Beginn der Erdarbeiten
30 %	Nach der Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmerarbeiten
6 %	Nach Herstellung Dachflächen und Dachrinnen
15 %	Nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung, sowie nach Fertigstellung der Rohrinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
10 %	Nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Einbringung des Estrichs und nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
9 %	Nach Bezugsfertigkeit und Fertigstellung der Fassade
10 %	Nach vollständiger Fertigstellung



Preis-Beispiel für ein 1-Zimmer-Appartement

Fläche Zimmer	20 m²
+ Fläche Bad	5,37 m²
+ anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche	25,57 m²
Gesamtfläche	**50,94 m²**
Rendite vor Gebühren	3,55 %
Kaufpreis	181.528 EUR
Erwerbsnebenkosten, ca. 6 % (Notar, Grunderwerbsteuer, usw.)	10.891 EUR
Erwerbsaufwand	192.320 EUR
Mieteinnahme per annum	6.435 EUR
Hausgeld per annum	360 EUR

Hinweis: *Weitere Preise auf Anfrage. Preisänderungen vorbehalten. Angaben zu Erwerbsnebenkosten, Mieten und Hausgeld sind keine Preisgarantien*

Ihr Eigentum in guten Händen

Aufgrund des hohen Anspruchs der Projektentwicklungen für DAHOAM im INNTAL haben wir uns bereits sehr früh für eine leistungsstarke Hausverwaltung entschieden. Unser schlagkräftiges Team verwaltet von Beginn an die Miet- und Wohnungseigentumsanlagen in der Sägmühle und im Bereich des Senioren-Wohnparks am Wendelstein. Unsere Hausverwaltung basiert auf einer gelungenen Kombination von Innovation und Tradition und bietet in Zusammenarbeit mit Ihren neun Mitarbeitern sämtliche Dienstleistungen im Bereich der Miet- und WEG-Verwaltung bzw. im Hausmeister- und Maklerservice an. Unsere Hausverwaltung versteht sich als „Kümmerer“ und „Problemlöser“ zwischen Mieter und Eigentümer.

Wir verwalten nicht nur, sondern entwickeln die Immobilie stetig weiter. Direkter Kontakt zu allen Eigentümern und Mietern sowie ein festes Hausmeisterteam vor Ort sind unsere Basis für eine nachhaltig bewirtschaftete Immobilie. Unser Grund- und Erfolgsprinzip liegt dabei sicherlich darin, dass wir individuell mit Ihnen die Betreuung nach Ihren Bedürfnissen gestalten, den persönlichen Kontakt pflegen und dank der Kompetenz unserer Mitarbeiter ein jahreslanges Vertrauen aufbauen und die individuelle Betreuung so gewährleisten.

Hausverwaltung Sägmühle – Ihr regionaler Partner vor Ort mit umfangreichem Service

Schon heute ist die Betreuung der Pflegeimmobilie im Senioren-Wohnpark am Wendelstein durch die Hausverwaltung vor Ort sichergestellt. Die Hausverwaltung Sägmühle hat ihren Firmensitz auf dem Gelände von DAHOAM im INNTAL, in unmittelbarer Nähe zum Verkaufsobjekt, und bietet Ihnen einen umfangreichen Service an. Wir kennen nicht nur die Liegenschaft, sondern auch die speziellen Anforderungen der Verwaltung einer Pflegeimmobilie. Profitieren Sie von unseren verlässlichen Netzwerken, unseren Rahmenverträgen mit günstigen Konditionen und unserer Erfahrung und Qualität.

Ihr Hausmeisterteam von „DAHOAM im INNTAL“ – gerne auch für Sie im Einsatz!

RICHARD GANGHOFER

MARIUSZ IDEC

SIGFRIED MAIER

Dienstleistungen der Hausmeister

Der Betreiber bucht das Hausverwaltungsteam unter anderem für folgende Tätigkeiten:

- Glühlampe auswechseln
- Lampe anbringen/aufhängen
- Radio oder Fernseher anschließen
- Fernseher einstellen
- Freimachen des Toilettenabflusses
- Freimachen von Waschbecken- oder Duschabfluss
- Aufschließen der Wohnung (zwischen 16 und 8 Uhr, an Wochenenden und Feiertagen ganztags*)
- Reinigungsarbeiten
- Gardinenstangen befestigen
- Malerarbeiten
- Montage von Möbeln
- Sonstige Dienstleistungen und Reparaturen

Sofern eine Schlüsselhinterlegung vereinbart ist.

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Abrechnung des Hausmeisters erfolgt nach vom Pächter unterschriebener Zeitaufzeichnung, zzgl. etwaiger Materialkosten, auf Nachweis. Anfahrts- und Abfahrtskosten fallen nicht an. Stand: 22.05.2018.

Bevorzugtes Belegungsrecht

ANTHOJO kümmert sich um die Belegung Ihrer Pflegeimmobilie. Sowohl im Kaufvertrag als auch mit dem Betreiber ist ein bevorzugtes Belegungsrecht für den Eigentümer der Sondereigentumseinheit des Senioren-Wohnparks am Wendelstein sowie für dessen Familienangehörige (Ehegatten, Eltern, Großeltern) vereinbart. Der Pächter des Seniorenheims verpflichtet sich gegenüber der Eigentümergemeinschaft, diese Prioritätenvereinbarung einzuhalten. Eine bevorzugte Belegung in der jeweiligen Sondereigentumseinheit eines Eigentümers kann allerdings nicht garantiert werden. Der Pächter ist jedoch angehalten, dies auf Wunsch in einem angemessenen Zeitraum zu ermöglichen.

Verena Rudolph

Die gebürtige Rosenheimerin ist seit 16 Jahren im Bereich Immobilienverkauf und Vermietung tätig. Bei DAHOAM im INNTAL wickelte Verena Rudolph den kompletten Vertrieb ab und engagiert sich nun auch im Bereich „Senioren-Wohnpark am Wendelstein“ für Sie.

Telefon: +49 8034 909809-21
E-Mail: vrudolph@innzeit.com

Do bin i dahoam.

persönliche & individuelle Beratung.

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Wir beraten Sie in Brannenburg:
- Persönlicher Ansprechpartner
- Beratung durch Profis
- Individuelles Finanzkonzept

Hauptgeschäftsstelleleiter
Thomas Dettendorfer
(0 80 34) 30 55 63
thomas.dettendorfer@vb-rb.de

Vermögensspezialist
Andreas Weyerer
(0 80 34) 30 55 65
andreas.weyerer@vb-rb.de

gute-banken.de 96% Empfehlungsquote 2019

Vereinbaren Sie direkt online einen Termin mit uns unter:
www.vb-rb.de/termin-brannenburg

Für Sie vor Ort in Brannenburg
Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG

Der Betreiber-Pachtvertrag

Eine wichtige Voraussetzung zur Erzielung der Pachteinnahmen und somit zum Erreichen der Rendite aus Ihrer Investition ist der Pachtvertrag mit dem Betreiber. Dieser regelt sämtliche Pflichten und Rechte, die der Betreiber dem Verpächter gegenüber eingeht. Im Folgenden werden die wichtigsten Inhalte des Pachtvertrages aufgeführt. Sie können sich jedoch auch jederzeit einen kompletten Überblick über diesen verschaffen. Der ausführliche Vertrag liegt bei der Hausverwaltung zur Einsicht bereit.

Grundsätzliches: Der Pächter pachtet sämtliche Sondereigentumseinheiten einschließlich des dazugehörigen Gemeinschaftseigentum. Es gelten somit sämtliche Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung auch für den jeweiligen Eigentümer der SEE einschließlich des dazugehörigen Gemeinschaftseigentums. Die Gemeinschaftsordnung ist mit den Pflichten und Rechten des Pächters abgestimmt und gelten somit auch entsprechend für ihn.

Betriebszweck: Nach Fertigstellung und Ausstattung des Gebäudes wird der Verpächter den Pachtgegenstand mit dem anteiligen Gemeinschaftseigentum an den Pächter zum Zwecke des Betriebes eines Pflegeheimes im Sinne des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes verpachten.

Pächterbezogene behördliche Genehmigungen: Behördliche Genehmigungen (etwa bei der zuständigen Heimbehörde), die zum Betrieb eines Pflegeheims benötigt werden, hat der Pächter eigenverantwortlich, auf seine Kosten einzuholen.

Übergabezeitpunkt: Unverbindlicher Richttermin für die Übergabe des Pachtgegenstandes ist der 31.12.2022. Für die Übergabereife ist es nicht erforderlich, dass die Außenanlagen fertiggestellt sind. Lediglich die zu errichtenden befestigten Wege und Zufahrten müssen fertiggestellt sein.

Ausstattungs- und Betriebspflicht des Pächters: Der Pächter ist verpflichtet, den Betrieb auf eigene Rechnung mit den zur Verfolgung des Betriebszwecks erforderlichen Betriebsmitteln auf eigene Kosten auszustatten und den Betrieb während der vereinbarten Vertragsdauer von mindestens 25 Jahren aufrechtzuerhalten.

Pachtzins: Der Pächter zahlt, beginnend mit dem ersten auf die ordnungsgemäße Übergabe des Pachtgegenstandes folgenden Kalendermonat, einen belegungsunabhängigen monatlichen Pachtzins. Der Pachtzins entspricht der Summe des monatlichen Pachtzins für alle Sondereigentumseinheiten.

Betriebskosten: Zusätzlich zum Pachtzins übernimmt der Pächter die auf den Pachtgegenstand entfallenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Wartungskosten: Die Wartungskosten für alle technischen Einrichtungen trägt der Pächter.

Wertsicherung: Erhöht oder ermäßigt sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis: 2020=100) um mehr als 10 % ab dem Ablauf des ersten Pachtjahres, so erhöht oder vermindert sich der Pachtzins um 100 % dieser Erhöhung, erstmals im Folgemonat auf den Monat der festgestellten Erhöhung/Verminderung an.

Pachtverwaltung: Die Sondereigentümer bestellen einen Pachtverwalter, der zur Entgegennahme und zum Inkasso von Pachtentgelten beauftragt wird. Der Pachtverwalter teilt den geleisteten Pachtzins auf die jeweiligen Eigentümer auf und leitet diesen weiter.

Schönheitsreparaturen: Der Pächter verpflichtet sich, auf eigene Kosten sämtliche Schönheitsreparaturen zu übernehmen und diese fachgerecht auszuführen.

Beteiligungs- und Beseitigungspflicht des Pächters: Die Instandhaltungskosten der Heizungs-, Sanitär-, Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie anderer technischer Einrichtungen trägt der Pächter.

Inventar: Das dem Pächter überlassene Inventar ist durch diesen laufend, auf seine Kosten instand zu halten.

Außenanlagen: Der Pächter wird die Aufgaben eines Hauswartes übernehmen und die Reinigung und Pflege der Außenanlagen auf seine Kosten veranlassen oder durchführen.

Verkehrssicherungspflichten: Der Pächter ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten verantwortlich. Er hat die der Öffentlichkeit und den Heimbewohnern zugänglichen Verkehrsflächen in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, die Produkt- und Verkehrssicherheit der eingebrachten Betriebsmittel zu gewährleisten, Winterdienst für Wege und Plätze zu veranlassen sowie alle weiteren den Betriebsablauf betreffenden Vorschriften einzuhalten.

Versicherungspflicht des Pächters: Der Pächter verpflichtet sich, auf eigene Kosten sämtliche für seinen Zweck erforderlichen Versicherungen abzuschließen, insbesondere Betriebshaftpflicht-, Betriebsunterbrechungs- und Inventarversicherung.

Zutrittsrecht des Verpächters: Dem Verpächter oder seinem Beauftragten steht einmal monatlich ein Recht auf Zutritt zum Pachtgegenstand zu.

Laufzeit und Verlängerungsoption: Der Pachtvertrag wird fest auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Der Pächter ist berechtigt, nach Ablauf der 25-jährigen Festpachtzeit eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um fünf Jahre zu verlangen (Optionsrecht).

Außerordentliches Kündigungsrecht des Verpächters: Der Verpächter kann den Pachtvertrag wegen Zahlungsverzuges nach § 543 BGB kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug ist

EIN VERGLEICH LOHNT SICH – VORTEILE DER INVESTITION IN EIN PFLEGEAPPARTEMENT

	VORTEILE PFLEGEAPPARTEMENT	NACHTEILE EIGENTUMSWOHNUNG
STANDORT	Die ANTHOJO-Gruppe existiert bereits seit Jahrzehnten und hat einen idealen Standort sowie einen sehr guten Ruf	In der Regel liegen keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor
APPARTEMENT	Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften; Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen	Viele Unsicherheiten, wie bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümerschaft, sind vorhanden
RENDITE	Der Renditevorteil eines Pflegeappartements gegenüber einer Eigentumswohnung liegt bei etwa 1,5% p.a; Gründe: höhere Umlegbarkeit von Nebenkosten auf den Betreiber, höherer Mietertrag pro m², kein Leerstandsrisiko, keine Schönheitsreparaturen, keine Kosten für Neuvermietung	
VERMIETUNG	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 25-jährigen Mietvertrag mit einem erfahrenen Betreiber, keine Mieterwechsel, keine Schönheitsreparaturen	Vermietungsrisiko (Auslastung, Liquidität, Vertragswesen etc.), Kosten Neuvermietung, Kosten Schönheitsreparaturen
BETRIEBSKOSTEN	Keine direkte Betriebskostenabrechnung mit dem Betreiber – diese wird durch die Wohnungseigentümerschaft organisiert	Jährlich durchzuführende Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter, verbunden mit den Risiken Formalfehler, Fristversäumnis und Nachzahlungsbeitreibung
MIETMINDERUNG	Aufgrund langfristigen Pachtvertrags und umfangreicher Betreiberverpflichtung zur Instandhaltung sind Aufwendungen nur in geringem Umfang zu erwarten	Mannigfaltige Ansätze für den Mieter im Rahmen der Mietrechtsprechung zum Wohnraummietrecht

	VORTEILE PFLEGEAPPARTEMENT	NACHTEILE EIGENTUMSWOHNUNG
MIETERSUCHE/ WECHSEL	Der Mietvertrag wird zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber auf 25 Jahre mit Verlängerungsoption auf 30 Jahre geschlossen, die anteilige Pacht wird unabhängig von der tatsächlichen Belegung bzw. Vermietung gezahlt; der Eigentümer hat keinen Bewohnerkontakt	Die Mietersuche und-auswahl nimmt der Eigentümer meist selbst vor, ebenso die Prüfung der Bonität bzw. Zuverlässigkeit, oder er hat hohe Kosten für einen Makler; Die Vertragslaufzeiten sind eher kurz und bei Leerstand der Wohnung entfällt die Mietzahlung
INSTANDHALTUNGSKOSTEN	Die Instandhaltungskosten beschränken sich für Eigentümer auf „Dach und Fach", alle weiteren Instandhaltungsmaßnahmen laut Mietvertrag übernimmt der Betreiber	Eigentümer können nur eingeschränkt die Kosten für Instandhaltungen an die Mieter (über den Mietvertrag) weitergeben, Verpflichtungen am Gemeinschaftseigentum trägt der Eigentümer vollständig
MIETE/ MIETZINS	Der Mietzins liegt momentan bei 3,55% und ist in einem langfristigen Mietvertrag vereinbart, dadurch erhält der Eigentümer Kalkulationssicherheit	Geringe Kalkulationssicherheit durch wechselnde oder zahlungsunfähige Mieter, Leerstand der Wohnung oder Mietnomaden, der Mietzins liegt durch gestiegene Kaufpreise und deutlich höhere Nebenkosten oftmals unter 3% p.a.
VERWALTUNGSAUFWAND	Durch Abgabe aller Aufgaben an den Betreiber und Verwalter der Pflegeimmobilie entsteht kaum zeitlicher Verwaltungsaufwand (Eigentümerversammlung) für den Eigentümer Mietprobleme	Der Eigentümer muss sich oftmals selbst um seine Mieter kümmern, d.h. Mietersuche und -kontakt, Instandhaltung und Reparaturen, bis hin zur Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, wenn kein Verwalter eingebunden ist.
WIEDERVERKAUF	InnZeit bietet die Möglichkeit, Ihre zum Verkauf stehende Pflegeimmobilie einer großen Käuferschaft anzubieten	Der Verkauf kann zu Problemen durch fehlende Marktkenntnis führen und dauert in der Regel etwas länger

dahoam-im-inntal.de

Senioren-Wohnpark am Wendelstein

ANTHOJO

SÄGMÜHLE
Hausverwaltung

Projektentwickler
InnZeit Bau GmbH
Inntalstraße 33 | 83098 Brannenburg
Telefon: +49 8034 909809-0
E-Mail: info@innzeit.com

Betreiber
ANTHOJO Zentralverwaltung
Friedrich-Fuckel-Str. 3 | 83064 Raubling
Telefon: +49 8032 98950
E-Mail: st.bartholomae@anthojo.de

Vertriebspartner
Verena Rudolph
Inntalstraße 33 | 83098 Brannenburg
Telefon: +49 8034 909809-21
E-Mail: vrudolph@innzeit.com

Hausverwaltung
Sägmühle GmbH
Inntalstraße 33 | 83098 Brannenburg
Telefon: +49 8034 909809-0
E-Mail: hausverwaltung@innzeit.com