

5 % AfA (degressiv)
KEIN BETREIBERRISIKO
kein Fertigstellungsrisiko - weil fertig
keine Bereitstellungsinsen - weil fertig
keine Bauzeitinsen - weil fertig
KfW-Zuschuss Auszahlung



Deutsche Sachwert Kontor AG

DSK Nr. 53 „Theresien Residenz III Birkenallee“ Senioren Wohnen | barrierefrei

Seniorenrechte Wohnungen mit optionaler Betreuung durch mobilen Pflegedienst – kein Pflegeheim
Neubau in 06862 Dessau-Roßlau | Attraktive Rendite-Kapitalanlage als Teileigentum

circa
4,00 %
Mietrendite
20 Jahre
Indexmiete



2024 fertiggestellt & vermietet



Die Theresien Residenz III ist kein Pflegeheim und kein betrieberbetreutes Wohnen. Es handelt sich um ein modernes, zukunftsorientiertes Wohnkonzept speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet.

Beim konzipieren dieses Gebäudes, haben wir als Projektentwickler uns mit ambulanten Pflegebetrieben und auch Pflegeheimbetreibern lange auseinandergesetzt, um die Vor- und Nachteile jeder Seniorenwohnform genaustens zu analysieren und abzuwägen. Schlussendlich haben wir versucht, aus allen Bereichen die positiven Aspekte mitzunehmen und die Problemfelder wegzulassen. Dabei ist nach zweijähriger Planungsphase unser Objektstandard „Theresien Residenz“ entstanden.

Grundsätzlich handelt es sich um ein Wohngebäude mit 30 abgeschlossenen 2-Raum-Wohnungen, die barrierefrei nach DIN 18040-2 sind. Zusätzlich gibt es zwei Dachterrassen und einen Gemeinschaftsraum. Der energetische Standard ist mit KfW 55 EE ideal für Senioren mit einer vollflächigen Fußbodenheizung und niedrigen Energiekosten, dank einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Das Objekt ist mit einem 20-Jahre Index-Mietvertrag zzgl. 5 Jahre Verlängerungsoption komplett an einen Generalmieter (keine Betreibergesellschaft) vermietet. Dieser vermietet wiederum die einzelnen Wohnungen direkt an die Senioren. Die einzelne Wohnungsmieter / Senioren können dann direkt mit dem ambulanten Pflegedienst individuelle Betreuungsverträge, angepasst an ihren Pflegegrad, abschließen. Diese zwei unabhängigen Verträge (Mietvertrag Wohnung & Betreuungsvertrag) sind ein signifikanter Unterschied zu einem Pflegeheim und für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation.

Einerseits ist die Gesamtkostenstruktur für den Bewohner und seine individuelle Art der Pflege in häuslichem, privatem Rahmen viel günstiger, als ein vollstationäres Pflegeheim. Der ambulante Pflegedienst spart andererseits Personal, Zeit und Kosten, weil er 30 Mieter unter einem Dach beisammen hat. Ferner unterliegt er nicht den immer schwieriger werdenden Auflagen der Heimaufsicht. Für ihn entfallen Punkte, wie Fachkraftquoten, die aktuell vermehrt stationäre Pflegeheime in die Insolvenz treiben, jedoch keine bessere Pflege für die einzelnen Bewohner gewährleisten.

Baulich haben wir in den Wohnungen noch ein spannendes Element verbaut. Die Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer ist ein raumhohes Möbelstück, welches sich bei Bedarf um 70 cm verschieben lässt, da es auf verdeckten Rollen gelagert ist.

Warum ist das wichtig? Senioren ziehen in den meisten Fällen mit einem Seniorenbett in ihre neue Wohnung ein. Über die Zeit verschlechtert sich ihr Gesundheitszustand und der Pflegegrad steigt. Ein Pflegebett wird verordnet und muss gegebenenfalls in den Raum gestellt werden, damit das Pflegepersonal dreiseitig den Bewohner umsorgen kann. In diesen Situationen stoßen viele Wohnungsgrundrisse an ihre Grenzen und der Bewohner muss erneut umziehen. In unserer Theresien Residenz ist das nicht notwendig.

Dank dieser verschiebbaren Wand, passt sich der Grundriss den Lebensumständen des Bewohners an. Er kann damit in seinem gewohnten Umfeld bleiben. Diese sogenannte längere Verweildauer wirkt sich auch positiv für den Pflegedienst aus, da die Fluktuation viel geringer wird.

Drei Theresien Residenzen haben wir bis dato realisiert und wenn wir jetzt die bewohnten Objekte besuchen, ist es eine Freude zu sehen, dass all die theoretischen Ansätze in der Praxis sensationell funktionieren und die Senioren sich sehr wohl fühlen.

Die Theresien Residenz III in Dessau-Roßlau wurde im Mai 2024 komplett fertiggestellt. Bis heute (10.10.2024) sind bereits 25 von 30 Wohnungen real vermietet und zum Großteil schon bewohnt. Weitere Mietanfragen werden aktuell bearbeitet.

Somit erfolgt die monatliche Mietauskehrung an den Käufer einer Wohnung, sofort nach Kaufpreiszahlung. Der KfW-Zuschuss des Gebäudes aus dem Programm „Energieeffizienz Bauen 55 EE“ ist ebenfalls bereits ausgezahlt und kann quotel sofort an die Käufer fließen. Somit sind die klassischen Risiken eines zu realisierenden Projektes ausgeschlossen, da wir aktuell nur über Fakten und Tatsachen reden und keine Unklarheiten für einen Investor bestehen.

Christian Eichler
Geschäftsführender Gesellschafter Theresien Residenz GmbH

Informieren Sie sich bei Ihrem persönlichen Ansprechpartner*in über Ihre Anlagemöglichkeit.

© DSK AG 2024

KfW55-EE Zuschuss wird ausbezahlt und steht Ihnen zur freien Verfügung (ca. 27.000 €)