

ESG-KONFORME HIGH-TECH-PFLEGEIMMOBILIE MIT QNG-STEUER-TURBO

Exklusive 62 m² Smart-Home-Wohnresidenz Kierspe

PROVISIONSFREIER VERKAUF DIREKT VOM ERBAUER

1. WOHNWERT & LEBENSQUALITÄT

Idylle trifft Innovation:

Genießen Sie die absolute Ruhe einer idyllischen Sackgasse im Herzen von Kierspe. Das Sauerländer Naherholungsgebiet mit hervorragend Wasserqualität, liegt abseits von Großstadt-, Autobahn-, Zug- und Flugzeuglärm. Hier wohnt man friedlich, abseits sozialen Großstadt-Brennpunkten. Umgeben von der malerischen Natur des Ebbegebirges und Talsperren (Jubachtalsperre), bietet dieses Objekt ein Rückzugsort mit höchster Lebensqualität und Wohlfühlfaktor.

Exklusives Service-Versprechen: Dank einer festen Kooperation mit einem renommierten **ambulanten Pflegedienst vor Ort** erhalten Bewohner eine **Pflege-Garantie**. Wer hier lebt, hat die Gewissheit, bei Bedarf sofort professionell versorgt zu werden. Ein unbezahlbares Gefühl von Sicherheit.

Smart-Home & Technik-Vorsprung (Loxone)

Das gesamte Gebäude ist auf **Zukunftsfähigkeit** und minimale Nebenkosten optimiert:

- **Klima-Management:** Eine leise Luftwärmepumpe kombiniert mit einer **Klima-Fußbodenheizung** sorgt für Wärme im Winter und Kühlung im Sommer.
- **Energie-Autarkie:** hierfür sorgt die eigene **PV-Anlage** auf dem Flachdach.
- **Lüftungskonzept:** Dezentrale Belüftung mit **Wärmerückgewinnung** sowie separate Küchen-Abluftrohre mit zertifiziertem **HBT-Brandschutz**.

Barrierefreies "AAL-Ready" Wohnen (High-End Komfort)

Die Ausstattung setzt neue Maßstäbe für lebenslanges Wohnen und höchste Mieterbindung:

- **Mobilität:** Über **1000m²** Grundstück, Senkrecht-Aufzug, **1,3m** breiter Laubengang, **1 m breite Außen und Innentüren**, **1,4m breiter Flur** und **2,5 m breite Komfort-Parkplätze** sowie Behindertenparkplatz (inkl. Ladesäulen-Vorbereitung).
- **8m² Wellness-Bad:** 1,2 x 1,2 m bodengleiche Dusche, exklusive **Duschbadewanne mit Tür & Sitz** sowie High-Tech **Dusch-WC** (Gesäßdusche & Warmlufttrockner).
- **Licht & Sicht:** 1,5 m extra tiefe Fenster im **13m² Schlafzimmer** (Ausblick vom Bett) und bodentiefe 2x1,9m Wohnzimmerfenster im **25m² Wohnzimmer** zum **9 m² Süd-Balkon (1,8 m tief)**. Alle Fenster mit E-Rollläden und Mückennetz.

Exklusive Zusatz-Services (Unique Selling Points)

- **Hygiene & Alltag:** Waschmaschine und Anschlüsse für **Saugroboterstation** (mit eigenem Wasser-/Abflussanschluss) in der Wohnung.
- **Outdoor-Komfort:** Vorbereitete Multifunktions-Station am Parkplatz (**Hunde-, Rollstuhl- und Fahrrad-Dusche** sowie Wohnmobil-Versorgung).
- **3,6m² Keller Abstellraum.**
- **Logistik & Sicherheit:** Großer Paketbriefkasten für stressfreie Lieferungen und moderne **Videoklingel** zur Sicherheit. Das Grundstück wird Videoüberwacht.

2. STANDORT & INFRASTRUKTUR

Kierspe liegt am Schnittpunkt bedeutender Metropolregionen und ist damit ein gefragter Wohnstandort für Rentner und Fachkräfte:

- **Rheinland-Anbindung:** Über die **A4** sind die Metropolen **Köln, Bonn und Düsseldorf** schnell erreichbar.
- **Ruhrgebiets-Achse:** Über die **A45** besteht eine direkte Verbindung nach **Dortmund, Essen sowie Siegen und Frankfurt**.
- **Zentrale Omnibusbahnhof (MVG), Bahnhof RB25** nach Köln oder Dortmund, **Bürgerbus, Taxi**
- **Infrastruktur:** Trotz der naturnahen Lage (gegenüberliegender Wald) sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Zentrum von Kierspe fußläufig erreichbar. Dazu gehören: Bushaltestelle an der Hauptstraße, Einkaufszentrum „Wildenkuhlen“, Ärzte, Apotheken, Fitnesszentrum, Frisör, Restaurant, Banken, Ambulante Tagespflege, Fahrradgeschäft, Hagebaumarkt Gartenzentrum, Schulen.
- **Nähe zur Lebenswichtigen Einrichtungen:** In nur ca. 20 Autominuten bis Lüdenscheid, Gummersbach und Wipperfürth Kreiskrankenhäuser, darüber hinaus verfügt Kierspe über DRK-Rotkreuz Ersthelfer die in entscheidenden Lebenssituationen unbezahlbar sind.

Die Kombination aus **hohem Freizeitwert** (Wandern, Wassersport) und der **Nähe zu den Ballungszentren** sichert eine konstante Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. In Verbindung mit dem **QNG-Standard** und der exklusiven Ausstattung (Klima-Fußbodenheizung, Loxone, Barrierefreiheit) ist dieses Objekt in der Region konkurrenzlos und garantiert eine erstklassige Mieterstruktur.

3. QUALITÄT, RENDITE & QNG-VORTEIL

Maximale Effizienz für Ihr Portfolio:

Dieses Gebäude ist nach dem strengen **QNG-Standard (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)** zertifiziert. Für Sie als Investor bedeutet das den Zugriff auf staatliche Förderungen, die am freien Markt ihresgleichen suchen.

Garantierte Wertstabilität durch eine extrem robuste **bunkerartige Bauweise** (kein Holzständer) mit langfristig minimaler Verwaltung, Heiz- und Versicherungskosten und wahrscheinlich zukünftigen CO2 EU-Steuerabgaben.

Sie Investieren in ein **unverwüstliches** nur 10 Familien Wohnhaus dessen 35cm hochgedämmte **massive Betonwände**, min. 20cm **wasserundurchlässigen Stahlbeton zwischen und Dachdecken** auf einem **Felsen** gründen. Dafür wurden bis zu **3m tiefe Betonfundamenten** gegossen. Der gesamte Rohbau wurde mittels schwer entflammaren Neopor Schalungssteinen mit **15cm Betonkern** errichtet. Sogar die 25cm Innenwände haben einen 15cm Betonkern. Die einzelnen Wohnungen sind zusätzlich durch eine zweite **7cm Schallschutzwand** getrennt. Der Schallschutz wird ebenfalls durch Betonestrich mit Trittschalldämmung garantiert. Unverwüstliche 20cm **Stahlbetonsäulen** gründen auf gedämmten ca. 1m tiefen Fundamenten und tragen die 1,5m breite Granit-Fertigbetontreppe sowie die vollständig betonierte sowie pflegeleichte **überdachte Laubengänge und Süd-Balkone**, mit gemauerten Granit-Geländer.

Der **600m²** große Parkplatz kann sogar mit einem **LKW befahren** werden und ist mit langlebigen, modernen Pflastersteinen mit leichtem Gefälle reparaturfreundlich verlegt. Der Hofplatz mit 4m Einfahrt wird durch ein **massives Betonmauerwerk** umrahmt, kann gut Umfriedet werden und ist für ein 4m langes **Elektroschiebetor** mit Fundamenten, Strom und Internetkabel vorbereitet. Die Gartenanlagen können bequem mit Mährobotern gepflegt werden und verfügen über 3 Außen-Wasserhähne und Außen-Steckdosen.

Keine Maklerkosten – Maximale Transparenz – Direkter Kontakt.

Profitieren Sie beim Kauf dieser 62 m² High-Tech-Wohnung von einem entscheidenden finanziellen Vorteil: Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei direkt durch den Erbauer**.

- **Massive Ersparnis:** Sie sparen die komplette Maklercourtage (ca. 3,57 % inkl. MwSt.). Dieser Betrag mindert Ihre Erwerbsnebenkosten sofort und erhöht Ihr verfügbares Eigenkapital um rund **9.000 €**
- **Technisches Know-how aus erster Hand:** Als Erbauer kennen wir jedes Detail der innovativen Haustechnik. Sie erhalten alle Informationen und Dokumentationen für das **QNG-Siegel** direkt von der Quelle.
- **Schnelle Abwicklung:** Kurze Kommunikationswege garantieren eine reibungslose Koordination mit Ihrer finanzierenden Bank (insbesondere für den **KfW-Kredit 298**).

4. IHR ZINS VORTEIL: DAS ESG-KONFORME INVESTMENT

Dieses Objekt erfüllt die strengen ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und ist damit „zukunftsicher“ im Sinne der EU-Taxonomie.

- **Environmental (Umwelt):** Der EH 40 QNG-Standard garantiert minimalen CO₂-Ausstoß und extrem niedrige Energiekosten. Sie sind immun gegen künftige CO₂-Steuererhöhungen und Sanierungspflichten (Heizungsgesetz).
- **Social (Soziales):** Bezahlbare Nebenkosten für Mieter („Zweite Miete“ bleibt klein) sichern eine langfristige, fluktuationsarme Vermietbarkeit und soziale Akzeptanz.
- **Governance (Aufsicht):** Das QNG-Zertifikat ist ein staatliches Qualitätssiegel. Es garantiert eine geprüfte Bauqualität und eine leichtere Wiederverkaufbarkeit an institutionelle Investoren, die **nur noch ESG-konforme Immobilien ankaufen dürfen**.
- **EU-Taxonomie & Reporting:** Banken müssen zunehmend offenlegen, wie hoch der Anteil nachhaltiger Kredite in ihrem Portfolio ist (die sogenannte Green Asset Ratio). Da das QNG-Siegel die Einhaltung strenger Nachhaltigkeitskriterien garantiert, hilft es der Bank, ihre ESG-Ziele zu erreichen.
- **Risikomanagement:** Nachhaltige Gebäude gelten als wertstabiler. Immobilien, die künftige Umweltauflagen (wie das Heizungsgesetz) nicht erfüllen, drohen massive Wertverluste oder Unverkäuflichkeit. EH 40 QNG Gebäude gelten als "zukunftsicher", da sie die strengsten Kriterien bereits heute erfüllen und somit ein deutlich geringeres Risikoprofil in der Bankbewertung haben.
- **Refinanzierungsvorteile:** Banken können Kredite für grüne Immobilien oft günstiger über „Green Bonds“ am Kapitalmarkt refinanzieren und diesen Zinsvorteil an Kunden weitergeben.
- **Zinsvorteile & Green Loans:** Banken sind durch die EU-Taxonomie verpflichtet, ihre **Green Asset Ratio (GAR)** offenzulegen. Da taxonomiekonforme Kredite ihr ESG-Profil verbessern, bieten Bankinstitute gezielte **Zinsrabatte (oft 0,20 % bis 0,50 % in Zukunft eher noch mehr)** für energieeffiziente Neubauten an.

5 DER FINANZIERUNGS-PLAN (10 JAHRE)

Dank des **KfW-Programms 298** und der **Sonder-AfA** finanziert sich dieses Objekt in den ersten Jahren nahezu von selbst.

Finanzierungsbausteine:

- **40.000 € Eigenkapital** (deckt Nebenkosten + Teil des Kaufpreises)
- **150.000 € KfW-Darlehen (2,21 % Zins)**: 5 Jahre tilgungsfrei – Maximale Liquidität!
- **69.200 € Hausbank (3,75 % Zins)**: Klassische Annuität.

Detaillierte Cashflow-Prognose

Werte gerundet in Euro, inkl. 3% Mietindexierung p.a.

Jahr	Mieteinnahmen (3% Steig.)	Zinsen (KfW + Bank)	Abschreibung (AfA 3% + 5%*)	Steuer- Vorteil (bei 42%)	Tilgung (KfW + Bank)	Cashflow nach Steuer
1	9.600	-5.910	19.200	6.514	-1.038	9.166
2	9.888	-5.871	19.200	6.377	-1.077	9.317
3	10.185	-5.831	19.200	6.235	-1.117	9.472
4	10.490	-5.789	19.200	6.090	-1.159	9.632
5	10.805	-5.745	7.200	900	-1.203	4.757
6	11.129	-5.700	7.200	744	-4.815	1.358
7	11.463	-5.590	7.200	557	-4.925	1.505
8	11.807	-5.478	7.200	366	-5.037	1.658
9	12.161	-5.364	7.200	169	-5.151	1.815
10	12.526	-5.247	7.200	-34	-5.268	1.977
Summe	110.054	-56.525	112.800	27.918	-30.790	50.657

*Sonder-AfA (5%) endet nach Jahr 4.

Highlights der Berechnung:

1. **Der Steuer-Turbo:** In den ersten 4 Jahren generiert die Immobilie durch die **Sonder-AfA** einen massiven Liquiditätsüberschuss von über **9.000 € pro Jahr**. Das deckt nicht nur die Zinsen, sondern zahlt rechnerisch fast das gesamte eingesetzte Eigenkapital zurück.
 2. **Zinsphasen:** Ab Jahr 6 beginnt die Tilgung des KfW-Darlehens (Ende der 5 tilgungsfreien Jahre). Der Cashflow bleibt dennoch positiv, da die Miete durch die Indexierung stetig steigt.
- **Exit nach 10 Jahren:**
 - **Verkaufspreis (3% Steig.):** ca. **322.540 €**
 - **Restschuld:** ca. **188.410 €**
 - **Steuerfreier Erlös:** ca. **134.130 €** (nach Rückzahlung der Darlehen)
 - **Gesamtgewinn:** Über **144.000 €** (Erlös + Cashflows ./.. eingesetztes EK)

6 FAZIT FÜR DEN INVESTOR und MIETER

Sie investieren **40.000 €** und generieren durch Steuervorteile und Wertsteigerung innerhalb von 10 Jahren ein Gesamtvermögen von über **140.000 €**. Das entspricht einer **Eigenkapitalrendite von ca. 12,8 % p.a.** – bei maximaler Sicherheit einer Pflegeimmobilie.

Wenn ein Mieter Ehepaar z.B. ein Jahr länger in der betreuten Christlichen Wohnresidenz leben, bevor sie in ein Altenheim umziehen müssen, **sparen die Mieter (und ihre Erben) über 36000€ an Altenheim Selbstbeteiligungskosten.**

7. DER 10-JAHRE-VERMÖGENS-TURBO

240000€ NEUBAU gegenüber 100000€ ALTBAU = 120.000 € mehr Gewinn

Hier ist ein detaillierter Wirtschaftlichkeitsvergleich über **10 Jahre** zwischen dem High-Tech-Neubau in Kierspe und einer klassischen Altbauwohnung als Kapitalanlage.

Eckdaten & Investitionsphase

Parameter	Neubau (Kierspe, 62 m²)	Altbau (Bestand, 62 m²)
Kaufpreis	240.000 €	100.000 €
Kaufnebenkosten (KNK)	19.200 € (8% ohne Makler) (p. 3)	11.570 € (8% + 3,57% Makler)
Investition Summe	259.200 €	111.570 €
Eigenkapital (EK)	40.000 €	40.000 €
Darlehen Summe	219.200 € (KfW + Bank)	71.570 €
Zinssatz (Ø)	~2,7% (Mischzins KfW/Bank)	4,0% (Hausbank)
AfA (Abschreibung)	8% p.a. (3% Linear + 5% Sonder)	2,0% p.a. (linear)

Einnahmen & Ausgaben (Jahr 1 im Vergleich)

- **Neubau:** Die QNG-Zertifizierung ermöglicht die **Sonder-AfA**, was in den ersten 4 Jahren zu einem massiven Steuervorteil führt. Die Nebenkosten sind dank PV-Anlage und Wärmepumpe geringer
- **Altbau:** Hier belastet die Instandhaltungsrücklage (2€/m²=124€/Monat) den Cashflow sofort.

Szenario-Rechnung über 10 Jahre

Unter Berücksichtigung von 3% Mietsteigerung (Index), 3% Inflation bei den Nebenkosten und den jeweiligen Wertsteigerungen (3% Neubau / 1% Altbau):

Die 10-Jahres-Bilanz (Kumuliert)

Diese Rechnung berücksichtigt beim Neubau die **Sonder-AfA** (Jahre 1-4) und beim Altbau die **Instandhaltungsrücklage** sowie die geringere Wertsteigerung.

Kennzahlen nach 10 Jahren	Neubau (Kierspe) (p. 6)	Altbau (62m²)
Mieteinnahmen (3% Steig.)	110.054 €	68.783 €
Zinskosten	-56.525 €	-24.850 €
Bewirtschaftung / Instandh.	Inkl. (gering durch Technik)	-22.320 €
Steuervorteil (42% Satz)	+ 27.918 € (durch 8% AfA)	+ 3.150 € (nur 2% AfA)
Tilgung (Cashflow-Abfluss)	-30.790 €	-15.200 €
Netto-Cashflow (nach Steuer)	50.657 €	9.563 €

Der Exit: Verkauf nach 10 Jahren (Steuerfrei)

- **Neubau (3% Wertzuwachs p.a.):** Verkaufspreis: **322.540 €**; Restschuld: 188.410 €; **Verkaufserlös: 134.130 €**
- **Altbau (1% Wertzuwachs p.a.):** Verkaufspreis: **110.462 €**; Restschuld: 56.370 €; **Verkaufserlös: 54.092 €**

8 PROFIT-VERGLEICH bei gleichem eingesetzten Eigenkapital!

Ergebnis nach 10 Jahren	Neubau (Kierspe)	Altbau (Bestand)
Verkaufserlös (Cash)	134.130 €	54.092 €
+ Kumulierter Cashflow	50.657 €	9.563 €
./. Eingesetztes Eigenkapital	-40.000 €	-40.000 €
Gesamter Vermögenszuwachs	144.787 €	23.655 €
Eigenkapitalrendite p.a.	~ 12,8 %	~ 4,7 %

Fazit für den Investor

Der Altbau liefert zwar eine optisch "günstige" Einstiegshürde, wird aber durch die **Zinslast (4%)** und die **Instandhaltung** fast vollständig aufgeessen.

Der Neubau in Kierspe hingegen nutzt das **QNG-Siegel** als Hebel: Sie erhalten vom Staat über die Steuer fast Ihr gesamtes Eigenkapital innerhalb der ersten 4 Jahre zurück. Das Objekt ist zudem durch die **Pflege-Garantie** und den EH40-Standard wertstabiler gegenüber künftigen Sanierungspflichten

Beim Altbau für 100.000 € ist das Risiko **unvorhersehbare hohe Hausversicherungskosten (Rohrbruch), Energiekosten und der Sanierungskosten** (Heizungsgesetz, Dämmung, Reparatur) inklusive. Beim Neubau 240000€ EH 40 QNG-Standard kaufen Sie absolute Planungssicherheit und den höchsten energetischen Standard, der heute baubar ist.

9 BESONDERES EXTRA

Der Wunsch des Erbauers ist es, trotz unterschiedlicher Inhaber, den Charakter eines betreuten Wohnens in einer Christlichen Wohnresidenz zu erhalten.

Auf dem 600m² Parkplatz mit 4m Einfahrt können 2,5m breite Parkplätze für **10000€** mit Ladesäulen-Vorbereitung zusätzlich erworben werden oder müssen für 35€/Monat gemietet werden. Ein Parkplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Sichern Sie sich dieses steueroptimierte, krisensichere und zukunftsichere ESG-Konforme Investment mit Pflege-Garantie, höchstem technischen Standard, maximaler staatlicher Förderung direkt vom Erbauer und ohne Maklerprovision.

Buchen Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie den Standard von morgen. Weitere Informationen finden Sie unter: www.christliche-wohnresidenz.de

10 RECHTLICHER Hinweis & Haftungsausschluss

Unverbindlichkeit der Angaben: Alle im Exposé enthaltenen Angaben, Berechnungsbeispiele und Prognosen (insbesondere zu Rendite, Steuervorteilen und Finanzierungskonditionen) dienen lediglich der beispielhaften Information. Sie stellen kein vertragliches Angebot und keine Anlageberatung dar.

Haftungsausschluss: Die Berechnungen basieren auf Annahmen, die sich individuell ändern können. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. **Irrtümer, Satzfehler und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

Maßgeblichkeit: Allein verbindlich sind die Bestimmungen des notariell beurkundeten Kaufvertrages. Eine Prüfung durch eigene Fachberater (Steuerberater/Finanzierungsspezialisten) wird empfohlen.