

ESG-KONFORME HIGH-TECH-PFLEGEIMMOBILIE MIT KFW40-QNG-150000€ Darlehen zu 2,55%

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. Der Sauerländischer Naherholungsgebiet mit hervorragend Wasserqualität, liegt abseits von Großstadt, Autobahn, Zug und Flugzeug Lärm. Hier wohnt man friedlich, abseits sozialen Großstadt Brennpunkten.

Umgeben von der malerischen Natur des Ebbegebirges und Talsperren (Jubachtalsperre), bietet dieses Objekt einen 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** mit eigener Steckdose.
- **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 extrem robuste **bunkerartige Bauweise** (kein Holzständer) mit langfristig minimaler Verwaltung, Heiz, 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 trittschaldämmung garantiert. Unverwüstliche 20cm **Stahlbetonsäulen** gründen auf gedämmten ca. 1m tiefen Fundamenten und tragen die 1,5m breite Granit Fertigbetontreppe sowie die vollständig Betonierte, pflegeleichte **überdachte Laubengänge und Süd-Balkone** mit gemauerten Granit-Geländer.

600m² große Parkplatz kann sogar mit **LKW befahren** werden und ist mit langlebigen, modernen Pflastersteinen mit leichtem Gefälle reparaturfreundlich verlegt. Hofplatz mit 4m Einfahrt wird durch **massive Betonmauerwerk** umrahmt, kann gut Umfriedet werden und ist für 4m langen **Elektroschiebetor** mit Fundamenten, Strom und Internetkabel vorbereitet. Die Gartenanlagen können bequem mit Mährobotern gepflegt werden und verfügen über 3 Außen-Wasserhähnen 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 „zukunftssicher“ 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 Wieder Verkaufbarkeit 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 "zukunftssicher", 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)

Dieses Objekt überzeugt durch ein optimiertes Verhältnis von geringem Eigenkapitaleinsatz und solidem, langfristigem Vermögensaufbau. Finanzierungsbausteine 220000€ + 8% Kaufnebenkosten:

- 30.000 € Eigenkapital: Deckt die Kaufnebenkosten und einen Teil des Kaufpreises.
- 150.000 € KfW-Darlehen (**2,55 % Zins**): 5 Jahre tilgungsfrei – Maximale Liquidität in der Startphase!
- 58.000 € Hausbank (**4,00 % Zins**): Klassische Annuität.

Detaillierte Cashflow-Prognose

Werte gerundet in Euro, inkl. 3 % Mietindexierung p.a. Abschreibung (AfA) geschätzt auf Basis eines Gebäudeanteils von 90 % (ca. 6.400 € p.a.).

Jahr	Mieteinnahmen	Zinsen (KfW + Bank)	Abschreibung (AfA 3%)	Steuer-Vorteil (bei 42%)	Tilgung (Bank, KfW ab J.6)	Cashflow nach Steuer
1	9.600	-6.145	6.400	1.237	-1.130	3.562
2	9.888	-6.100	6.400	1.100	-1.175	3.713
3	10.185	-6.053	6.400	952	-1.222	3.862
4	10.490	-6.004	6.400	804	-1.271	4.019
5	10.805	-5.953	6.400	650	-1.322	4.180
6	11.129	-5.900	6.400	492	-4.950	771
7	11.463	-5.775	6.400	300	-5.075	913
8	11.807	-5.645	6.400	100	-5.205	1.057
9	12.161	-5.512	6.400	-102	-5.338	1.209
10	12.526	-5.375	6.400	-314	-5.475	1.362
Summe	110.054	-58.462	64.000	5.219	-32.163	24.648

Highlights der Berechnung:

1. **Solider Cashflow:** Auch ohne Sonder-AfA bleibt das Objekt von Jahr 1 an deutlich positiv. Die Steuererstattung stützt die Liquidität, während die Miete die Kosten trägt.
 2. **Effizienter Hebel:** Mit nur 30.000 € Eigenkapital kontrollieren Sie einen Sachwert von 238.000 €.
- **Zinsphasen:** Nach dem Ende der tilgungsfreien Zeit (Jahr 6) bleibt das Objekt trotz der einsetzenden KfW-Tilgung im grünen Bereich. **Exit nach 10 Jahren:**
 - Verkaufspreis (**2 % Steig.**): ca. 290.118 €
 - Restschuld: ca. 175.837 €
 - Steuerfreier Erlös: ca. 114.281 € (nach Rückzahlung der Darlehen)
 - Gesamtgewinn: ca. 108.929 € (Erlös + Cashflows ./ eingetztes EK)

6 FAZIT FÜR DEN INVESTOR und MIETER und seine ERBEN

Sie investieren lediglich **30.000 €** und generieren durch den moderaten Einsatz von Fremdkapital und die Wertsteigerung innerhalb von 10 Jahren ein **Gesamtvermögen von über 108.000 €**. Dies entspricht einer rechnerischen **Eigenkapitalrendite von ca. 19,2 % p.a.**, die **weit über klassischen Anlageformen liegt** – bei maximaler Sicherheit einer Pflegeimmobilie. Ein Platz im Pflegeheim ist teuer: In Nordrhein-Westfalen zahlen Bewohner im ersten Jahr aktuell durchschnittlich **ca. 3.427 € pro Monat** an Eigenbeteiligung. In der Christlichen Wohnresidenz leben Mieter deutlich kostengünstiger und selbstbestimmt. Wenn ein Ehepaar durch dieses betreute Wohnen nur **ein Jahr länger** den Umzug ins Heim hinauszögern kann, spart es (und seine Erben) über **41.000 €** an reinen Pflegeheim-Selbstbeteiligungskosten.

7. DER 10-JAHRE-VERMÖGENS-TURBO

220000€ NEUBAU gegenüber 100000€ ALTBAU = 90.000 € 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, EH40 QNG)	Altbau (Bestand)
Investition Summe	238.000 € (inkl. NK)	111.570 € (inkl. NK/Makler)
Eigenkapital (EK)	30.000 €	30.000 €
Darlehen Summe	208.000 €	81.570 €
Zinssatz (Ø)	~2,95% (Mix KfW/Bank)	4,0% (Hausbank)
AfA (Abschreibung)	3,0% p.a. (linear)	2,0% p.a. (linear)

Die 10-Jahres-Bilanz (Kumuliert)

Unter Berücksichtigung von 3 % Mietsteigerung, 2 % Wertsteigerung (Neubau) vs. 1 % (Altbau) und Instandhaltungsrisiken beim Altbau.

Kennzahlen nach 10 Jahren	Neubau (62m²x12,9€/m²)	Altbau (62 m²x 9,3€/m²)
Mieteinnahmen	110.054 €	68.783 €
Zinskosten	-58.462 €	-28.320 €
Instandhaltung/Verwaltung	Gering (Neubau-Garantie)	-22.320 € (Rücklage)
Steuervorteil (42% Satz)	5.219 €	2.800 €
Tilgung (Abfluss)	-32.163 €	-17.500 €
Netto-Cashflow (nach Steuer)	24.648 €	3.443 €

Der Exit: Verkauf nach 10 Jahren (Steuerfrei)

- **Neubau (2% Wertzuwachs p.a.):** Verkaufspreis: **290.118 €** | Restschuld: 175.837 € | Erlös: **114.281 €**
- **Altbau (1% Wertzuwachs p.a.):** Verkaufspreis: **110.462 €** | Restschuld: 64.070 € | Erlös: **46.392 €**

8. PROFIT-VERGLEICH (bei 30.000 € Eigenkapital)

Ergebnis nach 10 Jahren	Neubau (Kierspe)	Altbau (Bestand)
Verkaufserlös (Cash)	114.281 €	46.392 €
+ Kumulierter Cashflow	24.648 €	3.443 €
./. Eigenkapital	-30.000 €	-30.000 €
Gesamter Vermögenszuwachs	108.929 €	19.835 €
Eigenkapitalrendite p.a.	~ 19,2 %	~ 5,2 %

Fazit für den Investor

Der Vergleich zeigt deutlich: Obwohl der Altbau in der Anschaffung „billiger“ wirkt, ist er als Rendite-Objekt unterlegen.

1. **Sicherheit:** Beim Neubau kaufst du **Planungssicherheit**. Keine Sanierungspflichten durch das Heizungsgesetz, keine unvorhersehbaren Reparaturen am Dach oder an den Leitungen.
2. **Effizienz:** Dank des KfW-Zuschusses und der modernen Bauweise (EH40) sind die Betriebskosten minimal. Dein Mieter zahlt für Qualität, nicht für Energieverluste.
3. **Der Hebel:** Mit den gleichen 30.000 € Eigenkapital bewegst du beim Neubau ein viel größeres Volumen. Da die Wertsteigerung auf den gesamten Objektwert wirkt, wächst dein Vermögen beim Neubau fast **5-mal so schnell** wie beim Altbau.

Beim Altbau für 100.000 € ist das Risiko unvorhersehbare hohe Hausversicherungskosten (Rohrbruch), Energiekosten und der Sanierungskosten (Heizungsgesetz, Dämmung, Reparatur) inklusive. Beim Neubau 220000€ 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 krisensichere und zukunftssichere 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.