



*Investition in ein sorgloses Morgen –  
Wohnen mit Komfort und Pflege neu gedacht*

# Seniorenquartier Altenmarkt

*Informationen und  
Fakten zum Projekt*



## Vorbemerkung zur Broschüre

Die Annahmen und Berechnungen, die diesem Portfolio zugrunde liegen, wurden mit höchster Sorgfalt durchgeführt. Es ist jedoch zu beachten, dass sämtliche Daten und Angaben rein illustrativ sind und keine rechtliche Verbindlichkeit besitzen. Sie dienen u.a. der Visualisierung und Vereinfachung.



Eine Haftung für die Genauigkeit der Zahlen oder die Erreichung der dargestellten Vorteile kann nicht übernommen werden.

Das Exposé wird dem Kaufinteressenten unter Berücksichtigung des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt.

Verbindliche Inhalte sind nur die, die Teil der notariellen Beurkundung sind. Diese Verkaufsbroschüre soll einen Einblick in die Vorteile einer Investition in eine Immobilie im Betreuungs- und Pflegebereich bieten und ist deshalb nicht allgemein gültig.

Jede Investition in Immobilien erfordert eine persönliche Beratung, für die wir jederzeit gerne zur Verfügung stehen.

### **Das Konzept der Zukunft:**

*„Lebensraum & Fürsorge – wir denken Wohnen & Pflege neu“*

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Kauf- und Wohninteressenten,

wir freuen uns, Ihnen mit diesem Prospekt erneut ein für die Pflegelandschaft in Südbayern wegweisendes Objekt in der Gemeinde Altenmarkt an der Alz vorstellen zu können!

In den vergangenen Jahren durften wir an diversen Standorten (Aichach, Kolbermoor Süd, Kolbermoor Conradtypark, Traunreut) die dort bis dahin jeweils modernsten und in die Zukunft weisenden Pflegeeinrichtungen realisieren.

In Altenmarkt errichten wir nun ein Objekt, das Betreuung und Pflege neu definiert. Auf dem zentral gelegenen Grundstück entsteht ein Quartier, das mehrere Betreuungsformen vereint. Menschen mit verschiedenen Hilfebedarfen können so weiterhin am Leben in der Gesellschaft teilnehmen. Die (pflegerische) Betreuung hilfebedürftiger Personen geht Hand in Hand mit der aktiven Gestaltung des Tages. Die oft missverständlich als „Abstellgleis Pflegeheim“ empfundene stationäre Betreuung wird damit der Vergangenheit angehören.

## **Generationsübergreifende Erfahrung und Qualitätsbewusstsein**

Durch den Betrieb von Seniorenpflegeheimen und sozialtherapeutischen Wohnformen in 2. Generation, sowie der mehr als 15-jährigen Reputation im Bereich der Beratung, Projektentwicklung und Bauträgerschaft, fließt in unsere Projekte ein umfangreicher Erfahrungsschatz ein. Dies ermöglicht es uns, stets eine perfekte Umgebung, sowohl im Sinne des Wohnens als auch im Sinne der Betreuung unserer älteren Mitbürger, zu schaffen.

Auch das momentan eher schwierige Umfeld im Bausektor schreckt uns nicht davon ab, die dringend benötigten Kapazitäten in der Wohn-

und Betreuungslandschaft für hilfebedürftige Menschen auszubauen.

## **Ideale Voraussetzungen in Altenmarkt**

Im neu entstehenden Seniorenquartier sind die Voraussetzungen gegeben, im Alter auch weiterhin mitten im Leben stehen zu können und die Tage aktiv zu gestalten.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und gemeindliche Einrichtungen befinden sich in fußläufiger unmittelbarer Nähe. Der nah gelegene Bahnhof gewährt mit wenig Zeitaufwand (über Traunstein) auch die Anbindung an die größeren Zentren in der Umgebung. Ein behindertengerecht angelegter Garten lädt jederzeit zum Verweilen ein. Der nahe gelegene Zusammenfluss von Traun und Alz und die auch dadurch entstehenden weitläufigen Grün- und Parkflächen laden zu ausgedehnten erholsamen Spaziergängen ein. Alle betreuten Wohnungen werden über direkten Gartenzugang oder eigene straßenabgewandte Balkone verfügen, denn auch Ruhe und Rückzug ist ein wesentlicher Bestandteil des Wohlbefindens.

Am Standort Altenmarkt entsteht ein wegweisendes Objekt, welches das Potenzial hat, Wohnen für ältere Menschen neu zu definieren und dazu beizutragen, den Ort Altenmarkt weiterhin aufzuwerten.



Herzlichst,  
Florian und Sebastian Behrend

# Optimale Altersabsicherung

## *Was macht die Investition in eine Seniorenimmobilie einzigartig?*

- ✓ Dauerhaft sichere Kapitalanlage mit Chance auf Wertzuwachs
- ✓ Langfristige attraktive Rendite durch lang laufende Pachtverträge
- ✓ Hohe Sonderabschreibungen (AfA) von 5% p.a. degressiv
- ✓ Attraktive Finanzierungsbedingungen über die KfW
- ✓ Ein Pächter/Ein Betreiber – minimiertes Vermieterrisiko
- ✓ Minimaler zeitlicher Aufwand mit der Immobilie
- ✓ Kein zusätzlicher Zeit- und Kostenaufwand für Neuvermietung und Schönheitsreparaturen während der Pachtvertragslaufzeit
- ✓ Geringes Instandhaltungskostenrisiko – der Betreiber trägt einen hohen Anteil selbst
- ✓ Eigenes Grundbuchblatt der Immobilie: Beleihung, Schenkung, Vererbung oder Verkauf sind jederzeit möglich
- ✓ Bevorzugtes Belegungsrecht für Eigentümer

# Inhaltsverzeichnis

<b>Das Seniorenquartier Altenmarkt – Vorstellung und Zielsetzung</b> .....	<b>6</b>
Zukunftsweisendes Projekt – Seniorenquartier .....	7-8
Betreiber .....	9
Standort Altenmarkt .....	10
Standort des Seniorenquartiers .....	11
Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen .....	12
Lageplan – Makro und Mikrolage .....	14
Ansichten des Gebäudes .....	15-16
Grundrisse .....	16-21
Investitionstypen .....	22-23
Ausstattungsdetails .....	24-25
Außenanlagen .....	26-27
<b>Wie wird gekauft?</b> .....	<b>28</b>
Der Kaufvertrag .....	29
Bevorzugtes Belegungsrecht .....	30
Der Pachtvertrag .....	31-32
Kaufpreisfälligkeiten.....	33
<b>Bau- und Ausstattungsbeschreibung</b> .....	<b>34-36</b>
Haus- und Pachtverwaltung .....	37
Vorteile der Investition in das Seniorenquartier Altenmarkt.....	38

# Seniorenquartier Altenmarkt



Vorstellung und Zielsetzung

## Zukunftsweisendes Projekt – Seniorenquartier

Die pflegerische und betreuende Infrastruktur im Landkreis Traunstein besteht bislang aus stationären Pflegeeinrichtungen mit zum Teil angeschlossenen Tagespflegeeinrichtungen. Zudem existieren am Markt diverse Anbieter zur häuslichen ambulanten Versorgung, die jedoch mit den Pflegeheimbetreibern nicht oder nur sporadisch kooperieren. Das Angebot an betreutem Wohnen ist schwach ausgebaut. Bestehende Angebote richten sich hauptsächlich an sehr zahlungskräftige Kunden; für viele ist diese Art der Betreuung schlichtweg aus finanziellen Gründen nicht zugänglich.



Mit dem Seniorenquartier Altenmarkt beschreiben wir im Landkreis Traunstein neue Wege in der wohnortnahen Versorgung hilfebedürftiger und pflegebedürftiger Menschen.

An einem Ort werden die verschiedensten Betreuungsformen miteinander vereint. Die so entstehenden diversen Angebote greifen im Optimalfall wie Zahnräder ineinander und lassen eine lebendige und personenzentrierte Betreuung zu.

Betreuende und pflegende Leistungen in Anspruch zu nehmen, war in der Vergangenheit immer an das Bestehen eines Pflegegrades ge-

knüpft. Diese Einschränkung wird im Seniorenquartier Altenmarkt aufgelöst.

### **Ambulant betreute Wohnungen:**

Fühlt sich eine Person aufgrund zunehmender Gebrechlichkeit nicht mehr in der Lage, den eigenen Haushalt für sich zufriedenstellend zu bewältigen, steht ihr oder ihm die Möglichkeit des Umzuges in ein Appartement für betreutes Wohnen offen.

Die Apartments sind in ihrer Größe derart gestaltet, dass sowohl allein stehenden als auch in Partnerschaft lebenden Menschen ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, die monatliche Mietbelastung sich jedoch in Grenzen hält. Das Konzept basiert darauf, dass explizit keine luxuriöse Seniorenresidenz errichtet werden sollte, deren Nutzung nur kleinen Gruppen der Bevölkerung offen steht.

Die Bewohner der betreuten Apartments erwarten ein den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entsprechendes Angebot mit durchgehender Schwellenlosigkeit und Behindertengerechtigkeit, sowie die Möglichkeit der Nutzung des Angebotes der anderen Betreuungsformen. Verschlechtert sich im Laufe der Zeit der körperliche Zustand eines Bewohners oder einer Bewohnerin, kann beispielsweise ein ambulanter Pflegedienst pflegerische Leistungen innerhalb der eigenen vier Wände übernehmen oder es kann tagsüber auf das Tagespflegeangebot des Betreibers zugegriffen werden.

Diese Möglichkeiten erlauben es den Bewohnern, so lange als möglich selbstverantwortlich und eigenständig in ihrem eigenen Wohnumfeld zu verbleiben. Ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung erübrigt sich so in den meisten Fällen.

**Tagespflege:**

Das Angebot der Tagespflegeeinrichtung richtet sich sowohl an die Bewohner der ambulant betreuten Wohnungen als auch an Nutzer, die außerhalb des Seniorenquartiers (überwiegend im häuslichen Umfeld) leben.

Die Tagespflege ist werktags geöffnet. Die Nutzer werden entweder durch einen Fahrdienst zu Hause abgeholt oder durch Familienangehörige oder Freunde morgens gebracht. Die pflegerisch voll ausgebildeten Mitarbeiter versorgen die Gäste in komplett ausgestatteten Räumlichkeiten (hierzu gehören z.B. Aufenthalts- und Ruheräume, eine Küche, ein Pflegebad, etc.) und füllen den Tag mit sinnvollen und fördernden Tätigkeiten aus. Abends werden die Gäste dann wieder in ihre eigene Wohnung gebracht.

Für pflegende Familien stellt diese Möglichkeit eine Entlastung und Verbesserung der Lebensqualität dar. Die Familienangehörigen können tagsüber wieder eigenen Interessen oder möglicherweise einem Beruf nachgehen.

Innerhalb des Quartieres erlaubt die Tagespflege den etwa nicht pflegebedürftigen Lebenspartnern (meist ist nur eine Person in der Partnerschaft pflegebedürftig), weiterhin einen gemeinsamen Haushalt (in der betreuten Wohnung) zu führen, aber trotzdem eigenen Interessen und Hobbys nachzugehen und soziale Kontakte zu knüpfen, da der jeweilige Lebenspartner tagsüber gut versorgt ist.

**Ambulant betreute Wohngruppen:**

Im Falle bestehender stärkerer Pflegebedürftigkeit stehen die ambulant betreuten Wohngruppen, die dritte Säule des Seniorenquartiers Altenmarkt, zur Verfügung.

In dieser Wohnform leben bis zu 12 Personen in einer Wohngruppe zusammen, die, ähnlich eingerichtet wie eine stationäre Pflegeeinrichtung, die Leistungen des vollen pflegerischen Umfangs ermöglicht. Jeder Bewohner und jede Bewohnerin hat dabei einen eigenen voll ausgestatteten Wohnbereich mit Ensuite-Bad, sowie die Möglichkeit der Nutzung des gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichs mit Wohnküche.



Der eklatante Unterschied zu einer konventionellen stationären Einrichtung ist jedoch, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner (oft unter Mithilfe von gesetzlichen Betreuern und Angehörigen) zu einem Gremium der Selbstbestimmung zusammenfinden, in welchem über die Dienstleistungsanbieter (Pflege, Betreuung, Hauswirtschaft, etc.) eigenständig entschieden wird. Dadurch bleibt ein größtmögliches Maß an Selbstbestimmung bis ins hohe Alter und bei starken körperlichen Einschränkungen erhalten.



# Betreiber

## *Langjährige Erfahrung in der Pflege*

Die Auswahl des geeigneten Betreibers für das Seniorenquartier in Altenmarkt hängt von mehreren Kriterien und Voraussetzungen ab. Der ideale Betreiber sollte über eine langjährige Erfahrung im Pflegesektor, insbesondere im Umgang mit Pflegekassen und Sozialhilfeträgern, sowie eine lokale Präsenz verfügen und eng mit regionalen Anbietern im Pflegebereich vernetzt sein.

Des Weiteren sollte der Betreiber in der Lage sein, die regional vorhandenen Versorgungsstrukturen, wie z.B. ambulante Dienste, auf effektive Weise im Seniorenquartier einzubinden. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die umfangreiche Beratungskompetenz gegenüber den zukünftigen Nutzern.

Darüber hinaus gehört die Bereitstellung eines ständigen Ansprechpartners, in Form einer Quartiersleitung, zu den grundlegenden Dienstleistungen des Betreibers.

Aktuell weist der Pflegesektor, insbesondere im Bereich der examinieren Fachkräfte, einen Mangel auf. Der Betreiber wird jedoch durch die neuartige Wohn- und Versorgungsform in der Lage sein, diesen Herausforderungen besser zu begegnen.

Im Vergleich zu den starren Personalvorgaben in stationären Pflegeeinrichtungen sind Seniorenquartiere flexibler in ihren Fachkräfteanforderungen, da sie einen ambulanten Versorgungscharakter haben.

Die Personalstärke wird anhand des tatsächlichen Pflege- und Versorgungsbedarfs und des Versorgungsmixes des Quartiers bemessen und nicht an starren Pflegeschlüsseln, wie sie in stationären Pflegeheimen vorgeschrieben sind. Diese Flexibilität ermöglicht es dem Betreiber, angemessen auf den aktuellen und zukünftigen Bedarf zu reagieren und effizient zu operieren.

Für das Seniorenquartier Altenmarkt laufen derzeit intensive Verhandlungen mit potenziellen Betreibern, die die erheblichen Standort- und Strukturvorteile dieser neuen Form des Wohnens und der Pflege erkannt haben.



# Standort Altenmarkt

## *Rokoko-Juwel im Chiemgau*

Die Gemeinde Altenmarkt an der Alz gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Traunstein, deren Ursprünge auf die Funktion einer geschlossenen Hofmark des hoch über dem Ort gelegenen Klosters Baum-burg zurückzuführen sind.



Die Gründung des Klosters ist auf das Jahr 1107 n. Chr. datiert, die Kirche wurde bereits um 1000 n. Chr. erbaut.

Das Gemeindegebiet Altenmarkts beginnt etwa 5 km nördlich des Chiemseeufers, eingebettet zwischen den Ortschaften Obing und Trostberg. Die aktuell ca. 4.300 Einwohner des Ortes finden eine sich in Ortsbild, Wohnqualität und Freizeitwert ständig weiterentwickelnde Gemeinde vor, die nicht zuletzt durch die schöne Umgebung mit viel Naherholungswert positiv ergänzt wird.

Altenmarkt liegt am Zusammenfluss zwischen der Traun und dem Chiemseeabfluss Alz. Diese beiden Flüsse bilden in ihrer Vereinigung eine prägnante Herzform, die sicherlich einzigartig sein sollte.

Altenmarkt besitzt ein sehr aktives Vereinsleben, durch das auf sportlicher, kultureller, sozialer und politischer Ebene eine große Vielfalt an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ent-

steht. Einen Überblick über das reichhaltige Angebot kann man sich auf der Internetseite der Gemeinde [www.altenmarkt.de](http://www.altenmarkt.de) verschaffen.

Die Gemeinde Altenmarkt liegt auf der Bahnstrecke zwischen Traunstein und Trostberg, wodurch auch weiter entfernt liegende Ziele (z.B. München, Rosenheim, Salzburg) mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreicht werden können.

Im Bereich der Betreuungsangebote für hilfebedürftige ältere Menschen hinkt Altenmarkt noch sehr hinter vergleichbaren Gemeinden her. Tritt ein erhöhter Hilfebedarf oder Pflegebedürftigkeit ein, bleibt den Bewohnern Altenmarkts nur, die Angebote umliegender Gemeinden zu nutzen. Ein Wegzug aus dem Wohnort, und damit auch die seelische Belastung des Herausgerissenwerdens, ist so in vielen Fällen unabdingbar.

Dies zu ändern, ist unser Ziel. Durch die Schaffung von Betreuungsplätzen für pflegebedürftige oder hilfebedürftige ältere Menschen und die Bereitstellung von behindertengerechtem Wohnraum kann die Entwicklung des charmannten Ortes sozial unterstützt und aufgewertet werden.

# Standort des Seniorenquartiers

## *Standort in der Mitte des Geschehens*

Ein entwicklungsfähiges Grundstück in zentraler Lage zu finden, stellt bei gewachsenen, historischen Orten, meist eine nicht lösbare Aufgabe dar.

In Altenmarkt ist uns dies jedoch gelungen, so dass der Standort des neuen Seniorenquartiers inmitten des Ortes angesiedelt werden kann.

lage und die sie bewohnenden Menschen in die Gemeinde einfügen und als integraler Teil dieser verstanden werden. Eine Ghettoisierung der „Pflegeeinrichtung“ innerhalb der Ortschaft soll verhindert werden. Auch dies wird durch die gute, zentrale Lage ermöglicht und vereinfacht.



In unmittelbarer, fußläufiger Umgebung um das Grundstück befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Lebens (Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken, Kirche, Gemeindeverwaltung, Naherholungsmöglichkeiten, etc.), was eine aktive Teilnahme am Gemeindegeschehen auch im hohen Alter und bei körperlichen Einschränkungen weiterhin ermöglicht. Ein ausschlaggebender Punkt des Konzeptes des Seniorenquartiers ist es, dass sich die An-



# Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen

## **Aktuelle Versorgungssituation:**

In Altenmarkt gibt es zurzeit keine stationäre Pflegeinfrastruktur und auch kein Angebot zur Tagespflege oder betreuten Wohnens.

Betroffene, die auf derartige Dienste angewiesen sind, müssen auf umliegende Ortschaften ausweichen. Vollstationäre Pflege wird hierbei in Trostberg, Obing und Traunreut angeboten, wo Einrichtungen wie purvital und die AWO ihre Dienste zur Verfügung stellen. Die Optionen für betreutes Wohnen sind weiter entfernt und liegen in Gstadt, Garching an der Alz und Traunstein.

Die nächstgelegenen Tagespflegeeinrichtungen sind in Trostberg, Truchtlaching und Tacherting zu finden.

## **Bedarf und Altersstruktur:**

In Altenmarkt a.d. Alz leben etwa 4.150 Menschen. Mit einem Anteil von 21% sind etwa 860 Bewohner über 65 Jahre alt. Etwa 1.000 Personen (25% der Bevölkerung) sind zwischen 50 und 65 Jahre alt und werden in den nächsten 10 bis 15 Jahren zur älteren Generation gehören.

Aktuell sind ungefähr 260 Personen pflegebedürftig, das entspricht 6,25% der Gesamtbevölkerung. In dieser Gruppe benötigen 42 Personen eine vollstationäre pflegerische Versorgung. 163 Menschen werden ambulant von ihren Angehörigen zu Hause gepflegt, während 55 Personen von ambulanten Pflegediensten zu Hause betreut werden.

## **Entwicklung des Pflegemarkts in Deutschland:**

Seit Beginn der 2000er Jahre ist ein signifikanter Aufwärtstrend in Bezug auf die Anzahl der pflegebedürftigen Personen festzustellen. Aktuell verzeichnet Deutschland für das Jahr

2021 etwa 4,96 Millionen Pflegebedürftige, die sich auf verschiedene Versorgungsformen verteilen:

Von diesen sind rund 16 Prozent, also über 800.000 Personen, vollstationär in Pflegeheimen untergebracht. Zudem werden 21 Prozent, also mehr als eine Million Menschen, zuhause mit Hilfe von ambulanten Pflegediensten versorgt.

Die Mehrheit der Pflegebedürftigen, nämlich 63 Prozent oder mehr als drei Millionen Menschen, wird zu Hause ohne professionelle Unterstützung, in der Regel also durch Angehörige, betreut.

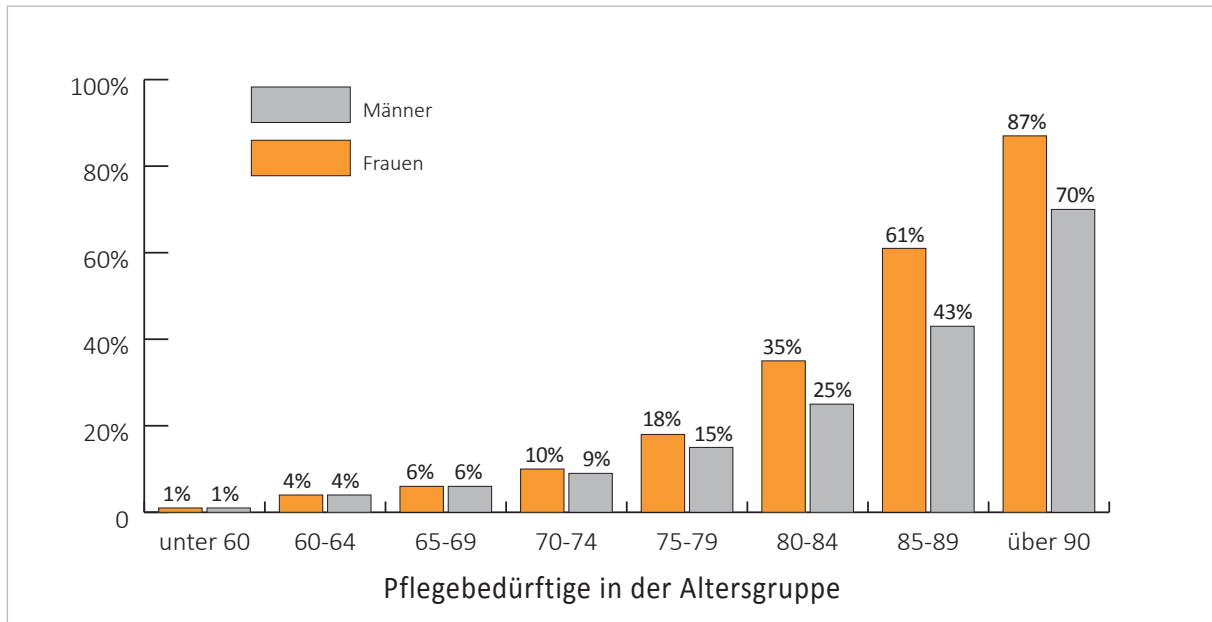
## **Folgen für die Versorgungslandschaft:**

In der Folge gewinnt die ambulante Pflege immer stärker an Bedeutung, wenn es um die Schaffung passender Betreuungsangebote geht. Insbesondere die starke Nachfrage nach Entlastungsangeboten für pflegende Angehörige und ambulant betreuten Wohnungen für allein lebende Menschen, die im häuslichen Umfeld durch ambulante Dienste versorgt werden, verdeutlicht dies.

Des Weiteren ist eine Zunahme der Nachfrage nach individuell zugeschnittenen Betreuungsmöglichkeiten wie den Pflege-Wohngemeinschaften festzustellen.

Diese stellen eine attraktive Alternative zur stationären Pflege dar und erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Der Wandel vom traditionellen Pflegeheim hin zu modernen Wohnformen senkt die Hemmschwelle und die Furcht vor stationärer Pflege deutlich.

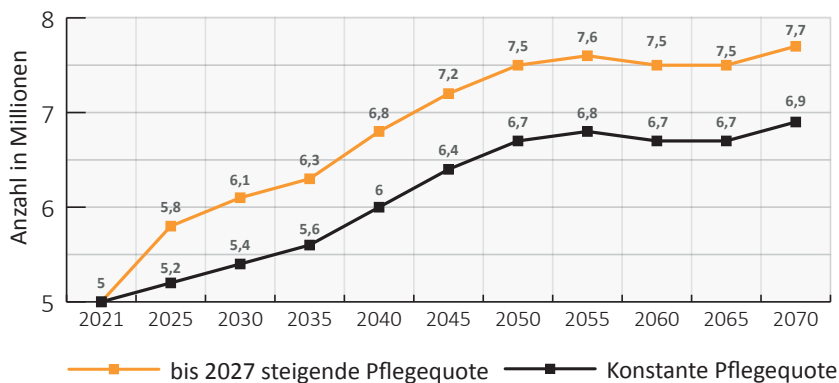
Der oft assoziierte Krankenhauscharakter ist dabei in vielen Fällen verschwunden. Stattdessen erleben Betroffene ein lebendiges und einladendes Quartier, das ein Gefühl von Zuhause und damit eine Steigerung der Lebensqualität bietet.



### Prognosen für die Pflegebedürftigkeit:

In Deutschland ist ein deutlicher Anstieg der Pflegebedürftigkeit abzusehen. Die Prognosen legen nahe, dass dieser Anstieg zum Großteil auf die Altersgruppe der über 80-Jährigen zurückzuführen ist.

Bereits im Jahr 2035 ist mit einem Anstieg auf etwa 5,6 Millionen Betroffene zu rechnen. Dies bedeutet eine Zunahme von 14%. Nach dem Jahr 2055 ist allerdings keine weitere Zunahme der Pflegebedürftigkeit mehr zu erwarten.



Stattdessen soll es zu einer Stagnation bei rund 6,9 Millionen pflegebedürftigen Personen kommen.

Die Zahlen verdeutlichen die Herausforderungen, vor denen das Pflegesystem in den kommenden Jahrzehnten steht. Insbesondere gilt es, die

Gerade die Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg zeichnen sich durch die höchsten Zuwächse in dieser Hinsicht aus.

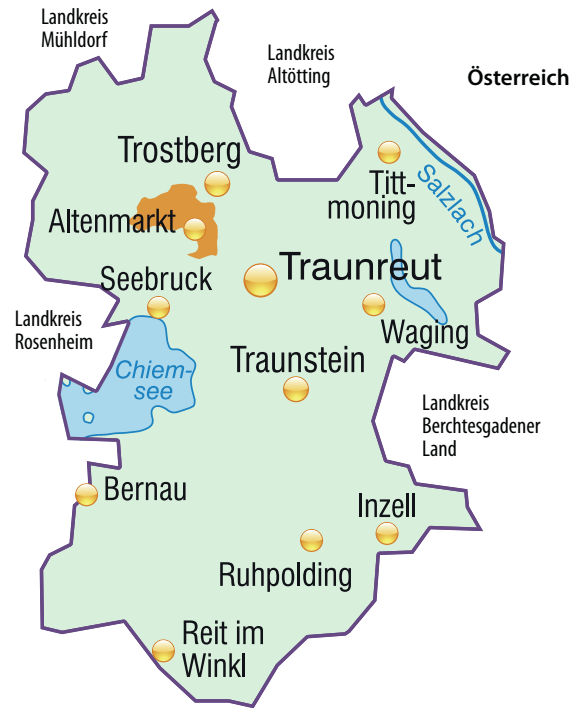
Von aktuell rund 5 Millionen pflegebedürftigen Menschen wird die Zahl laut Prognose bis zum Jahr 2055 auf etwa 7 Millionen ansteigen, das entspricht einem Zuwachs von 37 %.

Versorgung der älteren Bevölkerung sicherzustellen und auf die steigende Nachfrage nach Pflegeleistungen angemessen und mit zeitgemäßen Angeboten zu reagieren.

# Lageplan / Makrolage

In unmittelbarer Zentrumslage entsteht das neue Seniorenquartier in bevorzugter Lage.

Alle Einrichtungen wie Kirche, Supermarkt, Rathaus, Bahnhof u.v.m. sind fußläufig erreichbar.



# Ansichten des Gebäudes



*Ansicht Norden*

An der Bahnhofstraße liegt der Haupteingang des Gebäudes. Die moderne und zeitgemäße Architektur passt sich perfekt in das Ortsbild von Altenmarkt ein und schließt eine Lücke im Zentrum des Ortes.



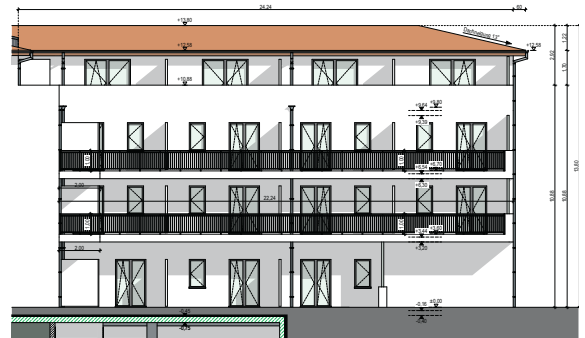
*Ansicht Süden*

Alle betreuten Wohnungen sind zum Garten hin zugewandt, der durch die Bauweise eine geschützte Umgebung bietet und größtenteils einen wunderbaren Blick zur Kirche des Klosters Baumburg eröffnet.

## Ansichten des Gebäudes



*Ansicht Westen*

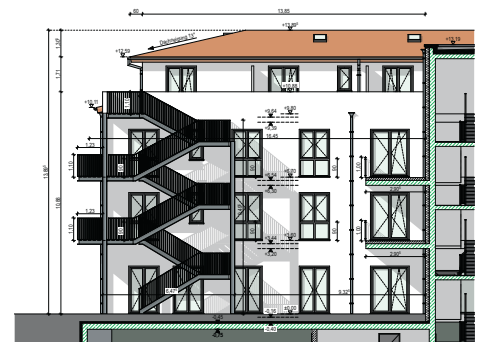


*Ansicht Innenhof Westen*

Im Erdgeschoss befindet sich das zentral gelegene Tagescafé, das mit einem runden Anbau als Gelenk des Gebäudes fungiert. Zusätzlich befindet sich hier auch die Tagespflegeeinrichtung. Das erste und zweite Obergeschoss beherbergt je eine Pflege-WG für bis zu 12 Bewohner.



*Ansicht Osten*



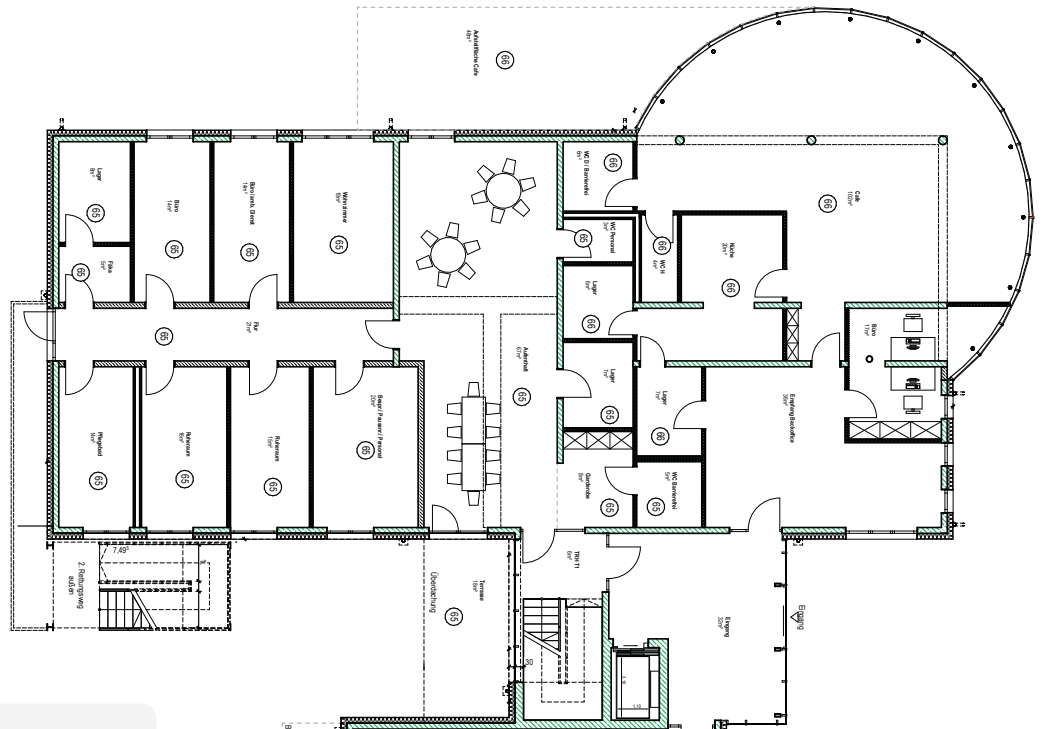
*Ansicht Innenhof Osten*

Über Laubengänge werden die ambulant betreuten Wohnungen barrierefrei erschlossen. Die Tiefgarage bietet bis zu 19 Fahrzeugen Platz. Auch Ladesäulen für Elektrofahrzeuge werden hier vorgehalten.



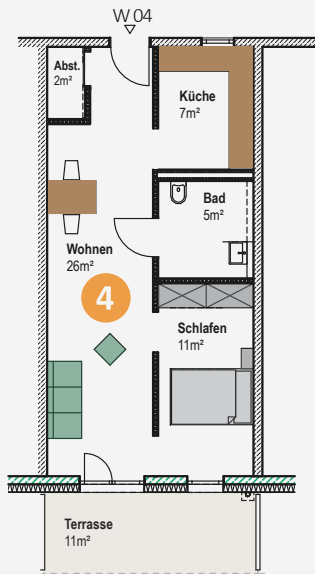
# Erdgeschoss

## Grundriss



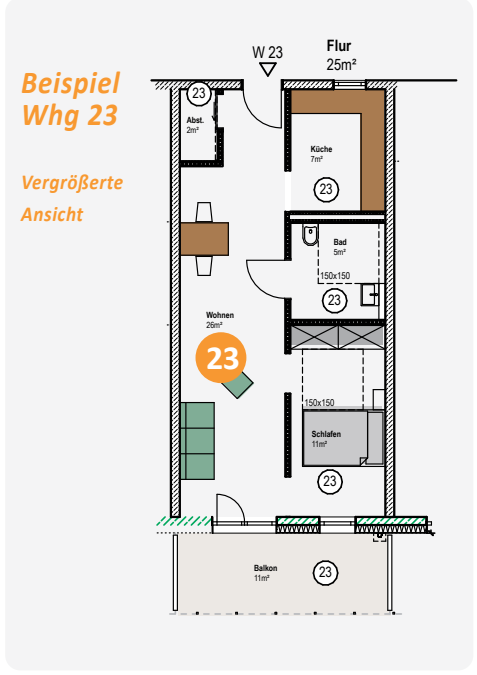
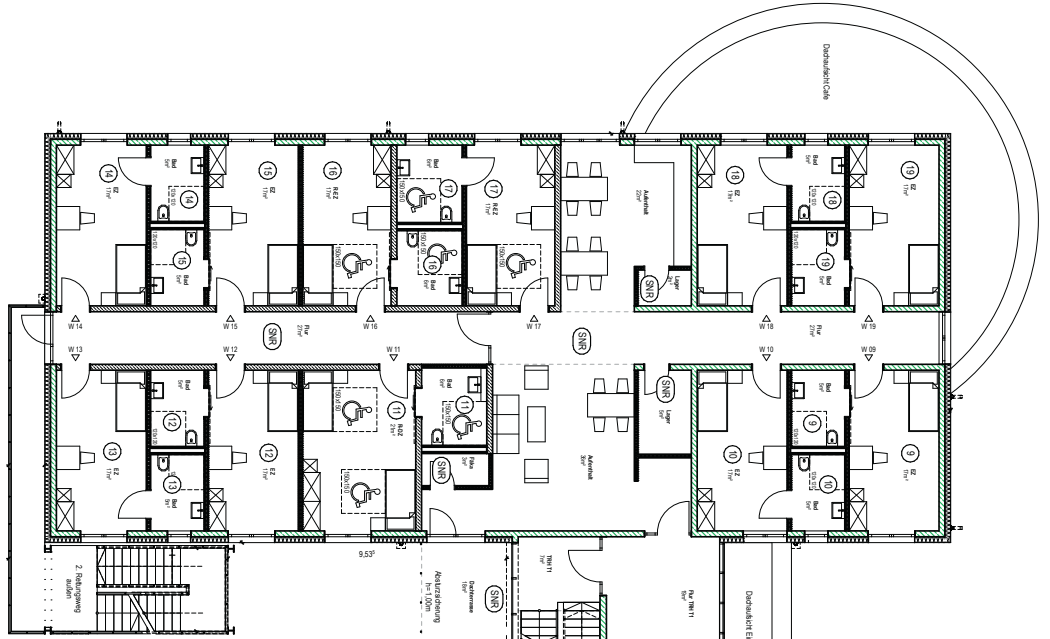
### Beispiel Whg 4

Vergrößerte Ansicht



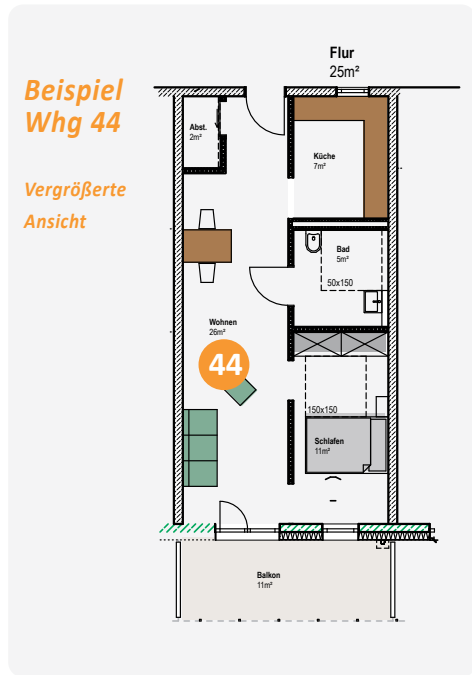
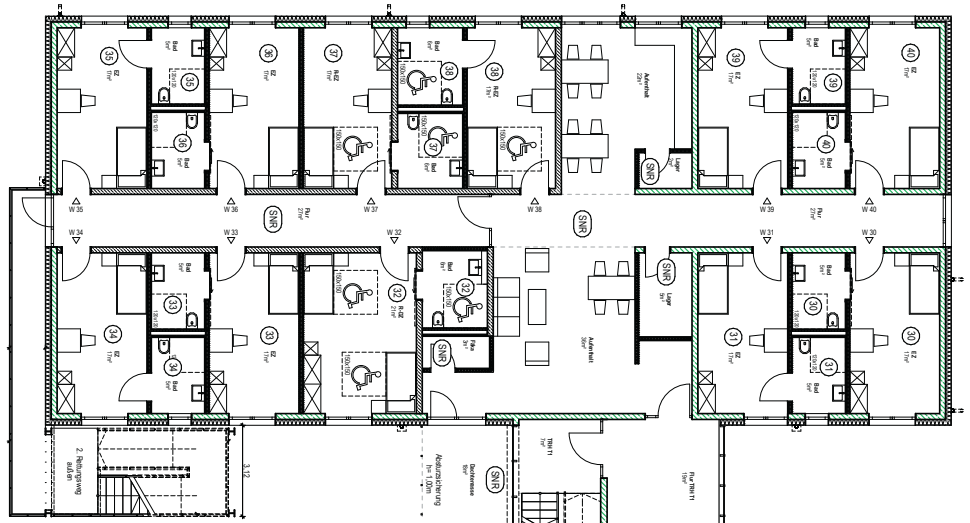
# 1. OG

## Grundriss



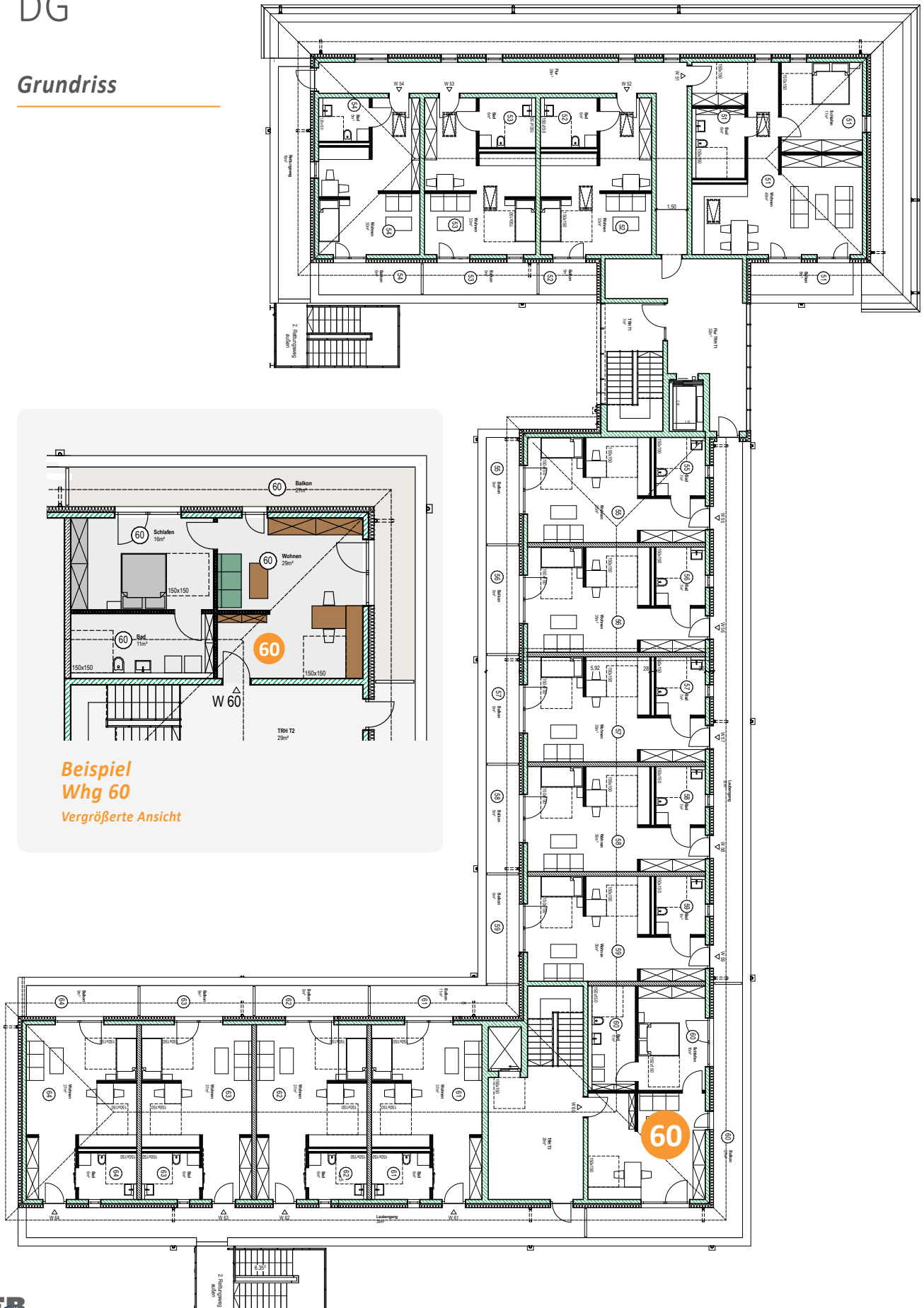
# 2. OG

## Grundriss



DG

Grundriss



Beispiel  
Whg 60  
Vergrößerte Ansicht

## UG

**Grundriss**

Im Untergeschoss des Seniorenquartiers Altenmarkt entsteht eine Tiefgarage für bis zu 19 Fahrzeuge.



Weiterhin werden sich hier auch die Haustechnik, die Lagerräume der ambulant betreuten Wohnungen, ein zentraler Waschaum für die Mieter, sowie Lagerräume für die sonstigen Versorgungsbereiche u.v.m. befinden.

# Investitionstypen

## **Betreutes Wohnen**

Die Wohnungen des betreuten Wohnens liegen im gesamten nördlichen und östlichen Teil des Gebäudes.

Es stehen Ihnen diverse Wohnungstypen in unterschiedlicher Größe und Lage zur Verfügung. Alle Wohnungen sind barrierefrei und behindertengerecht gestaltet und verfügen über eigene behindertengerechte Bäder und voll ausgestattete Küchen(zeilen).

Alle Wohnungen besitzen entweder direkten Gartenzugang (Terrassen) oder eigene Balkone. Allen Wohnungen ist ein Abstellraum bzw. Raum für persönliche Habe im Untergeschoss zugeordnet oder Sie besitzen einen eigenen Abstellraum.

### **Typ 1: 1,5-Zimmer-Appartments**

Ein 1,5-Zimmer-Appartment besteht aus einem Wohn- und einem Schlafrum.

Die Räumlichkeiten sind dabei durch Mobiliar voneinander getrennt.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich bei diesem Wohnungstyp zwischen 43,44 und 59,5 m<sup>2</sup>.

Je nach Lage der Wohnung unterscheiden sich die angebotenen Miet-Renditen geringfügig voneinander.

### **Typ 2: 2-Zimmer-Appartments**

Für Menschen mit höherem Platzbedarf bietet das Gebäude auch größere Wohnungen (2-Zimmer-Appartments). Diese befinden sich im 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Diese Appartments haben voneinander getrennte Wohn- und Schlafzimmer. Außerdem verfügen sie über einen dem Wohnungseingang zugeordneten Ankleidebereich.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich bei diesem Wohnungstyp zwischen 62,89 und 93,01 m<sup>2</sup>.

Da die Lagen der 2-Zimmer-Appartments vergleichbar sind, existiert hier kein Unterschied zwischen den angebotenen Miet-Renditen.

## **Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften**

Die Investition in ein Appartment der ambulant betreuten Pflege-WGs ist vergleichbar mit der Investition in ein Pflegeappartment einer stationären Einrichtung.

Die Appartments befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss des westlichen Teils des Gebäudes.

Alle Appartments sind nach den gesetzlichen Vorgaben der AVPfleWoqG (ehemals Heimgesetz) und den Vorgaben der DIN 18040 (barrierefreies Bauen) gestaltet.

Jedes Appartment verfügt über ein eigenes behindertengerechtes und barrierefreies Bad.

Die Appartments sind nach den gängigen Standards in der Pflege voll ausgestattet (Rufanlage, Pflege-Bett, Appartment-Einrichtung). Der Einrichtungsumfang wird im Kaufpreis gesondert ausgewiesen, ist also steuerlich dadurch auch gesondert zu handhaben (höhere AfA-Möglichkeiten für Einrichtung und Ausstattung).

Neben 20 Einzel-Appartments besitzen die ambulant betreuten Pflege-WGs auch insgesamt 2 Doppel-Appartments, deren Zimmerflächen größer sind. Alle Doppel-Appartments sind als R-gerechte Appartments ausgestaltet (Rollstuhlfahrer-gerecht), was sich in größeren Bewegungsradien in Zimmern und Bädern und dadurch insgesamt größeren Flächen niederschlägt. Auch 4 Einzel-Appartments wurden R-gerecht gestaltet.

## Tagespflege

Die Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss des westlichen Teils des Gebäudes kann als eigenes Investitionsobjekt erworben werden.

Auch dem/ der Eigentümer/in der Tagespflege wird ein bevorzugtes Belegungsrecht im Seniorenquartier Altenmarkt eingeräumt!

Die Tagespflege-Räumlichkeiten sind nach den gesetzlichen Vorgaben für Tagespflegeeinrichtungen ausgestaltet. Hierzu gehören der große Aufenthaltsbereich mit Tagesküche, Ruheräume, ein Pflegebad, Personal- und Büroräume, sowie WC- und Lagerflächen.

Die Tagespflege ist auf 20 Gäste ausgelegt und besitzt eine Gesamtfläche von 245 m<sup>2</sup>.

Die höhere Miet-Rendite der Tagespflegeeinrichtung trägt der höheren Investitionssumme Rechnung. Insbesondere Personen mit Kapitalanlage-Hintergrund (evtl. auch mit Eigennutzungs-Gedanken) soll so eine attraktive Anlagemöglichkeit eröffnet werden.

Die Instandhaltung und Schönheitsreparaturen der Tagespflegeeinrichtung liegen im Verantwortungsbereich des Betreibers des Seniorenquartiers Altenmarkt.

## Tagescafé

Das Tagescafé im Erdgeschoss des westlichen Teils des Gebäudes kann als eigenes Investitionsobjekt erworben werden.

Auch dem/der Eigentümer/in des Tagescafés wird ein bevorzugtes Belegungsrecht im Seniorenquartier Altenmarkt eingeräumt!

Die Räumlichkeiten bestehen aus dem eigentlichen Bewirtungsraum, einer Backup-Küche mit Lagerräumen und 2 WCs (eines davon barrierefrei).

Das Tagescafé wird vom Betreiber des Seniorenquartiers mit angemietet und an einen geeigneten Pächter untervermietet (bzw. evtl. auch selbst betrieben). Es steht zukünftig allen Bewohnern/innen des Seniorenquartiers aber auch und im Besonderen den Bewohnern/innen der Gemeinde Altenmarkt für gemütliche Stunden zur Verfügung.

Da das Tagescafé im Gesamtumfang des Pachtvertrages des Betreibers mit aufgenommen ist, muss sich ein/e spätere/r Eigentümer/in auch nicht um Vermietung oder Wiedervermietung kümmern, sondern erhält seine/ ihre Pachtumlage (wie alle anderen Investoren) über den Haus- und Pachtverwalter. Auch die Instandhaltung und Schönheitsreparaturen des Tagescafés liegen im Verantwortungsbereich des Betreibers des Seniorenquartiers Altenmarkt.



# Ausstattungsdetails

## **Allgemeiner Ausstattungsumfang:**

Das Seniorenquartier in Altenmarkt a.d. Alz wird nach den aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben sowie DIN-Normen (z.B. DIN 18040-1 für barrierefreies Wohnen) errichtet. Alle Vorgaben zur barrierefreien Nutzung des Hauses sowie der Freiflächen (auch für Rollstuhlfahrer) werden eingehalten.

Die Wohn- und Nutzbereiche sind für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Menschen uneingeschränkt erreichbar. So werden z.B. in den ambulant betreuten Pflege-WGs neben barrierefreien Zimmern auch für Rollstuhlfahrer nutzbare Zimmer konzipiert. Diese erhalten, neben großzügigeren Wendeflächen, auch ein rollstuhlfahrergerechtes Bad, das unter anderem mit einem unterfahrbaren Waschtisch, Stütz-



klappgriffen, sowie einem WC mit Fernauslösung für die WC-Spülung ausgestattet ist.

Die ambulant betreuten Wohnungen sind ebenfalls größtenteils rollstuhlfahrergerecht, was sich insbesondere auf großzügigere Wendeflächen auswirkt.

Dieser moderne Ausstattungsumfang stellt im Vergleich zu anderen Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen einen erheblichen Marktvorteil dar. Die Verwirklichung eines menschenwürdigen Lebens bei eintretender Pflegebedürftigkeit wurde mit höchster Sorgfalt bereits bei der Planung berücksichtigt.

## **Ambulant betreute Pflege-WGs:**

Die Pflege-WGs gliedern sich in einen Koch-, Ess-, und Wohnbereich, den Bewohnerzimmern sowie Nebenräumen. Der Koch- und Essbereich wird hierbei mit einer behindertengerechten Einbauküche ausgestattet. Um diese dreht sich, wie im eigenen Haushalt üblich, ein Großteil des Tagesablaufs. Die Mahlzeiten werden an den Esstischen eingenommen. Zudem werden mit den Hauswirtschaftskräften sowie eventuell auch unter Beteiligung der Angehörigen die täglichen Mahlzeiten zubereitet.

Der Wohnbereich wird mit Polstermöbeln, Fernseher, Radio und Leseecke ausgestattet. Hier können es sich die Bewohner ganz nach Belieben bequem machen, ein Buch lesen oder auch





einen kleinen Mittagsschlaf halten. Die Balkone mit schwellenlosem Zugang können auch von Rollstuhlfahrern uneingeschränkt genutzt werden. Von den Balkonen kann das Geschehen im Garten beobachtet werden. Alle Bewohnerzimmer erhalten alle ein eigenes barriere- und teilweise rollstuhlfahrergerechtes Bad. Zur Grundausstattung zählt ein Niederflurbett, Nachttisch, Schrank, Tisch und Stuhl, sodass auch noch genügend Raum für persönliche Kleinmöbel übrig bleibt.

### **Tagespflege:**

Die Ausgestaltung der Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung ist speziell auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt. Sie umfasst einen Empfangsbereich mit Garderobe, ein Behinderten-WC, eine große, barrierefreie Küche, einen Raum zum Aufenthalt und Essen, ein Wohnzimmer, Ruheräume, ein Pflegebad und Lagerräume. Zusätzlich gibt es spezielle Bereiche für die Pflegekräfte, wie ein Stationszimmer, Räume für Besprechungen und Pausen, Toiletten, ein Büro für die Pflegedienstleitung und Lagerräume.

Die Bewohner werden größtenteils im zentralen Aufenthaltsbereich betreut. Dort findet auch die soziale Betreuung statt, die den Bewohnern eine sinnvolle Strukturierung ihres Tages ermöglicht.

Durch die großzügige Terrasse und den Zugang zum Garten ist auch bei schönem Wetter der ungehinderte und sichere Zugang ins Freie möglich.

Die Ruheräume bieten den Bewohnern die Möglichkeit, jederzeit in den dort bereitgestellten Ruhesesseln oder Pflegebetten ein Nickerchen zu machen. Das Pflegebad mit Dusche und Hubbadewanne ist für die körperliche Pflege der Bewohner vorgesehen.

### **Ambulant betreute Wohnungen:**

Die Ausgestaltung der ambulant betreuten Wohnungen berücksichtigt speziell die Bedürfnisse älterer Menschen mit vorhandenem oder voraussichtlichem Hilfebedarf. Die Wohnungen sind behindertengerecht und barrierefrei gestaltet, wobei besonderer Wert auf schwellenlose Übergänge und größere Bewegungsflächen gelegt wird. Im Hinblick auf die Innenausstattung sind kontrastreiche Bedienelemente für eine leichtere Orientierung und Bedienung vorgesehen.

Zur Wahl stehen überwiegend 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen. Diese gliedern sich in Eingangsbereich, Abstellraum, barrierefreie Küche, barrierefreies- oder rollstuhlfahrergerechtes Bad, sowie den Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Die 2-Zimmer-Wohnungen erhalten einen eigenen Schlafrum. Die 1,5-Zimmer-Wohnungen sind durch Möblierung in einen Wohn- und Schlafbereich gliederbar.

Alle Wohnungen haben einen barrierefreien Zugang zur Terrasse oder zum Balkon.

Zudem sind die Wohnungen mit speziellen technischen Hilfsmitteln ausgestattet, die die Sicherheit und Selbstständigkeit der Bewohner erhöhen sollen. Über die Rufanlage ist das im Quartier ständig anwesende Betreuungspersonal erreichbar und steht bei Hilfebedarf 24 Stunden am Tag zur Verfügung.

Es besteht zudem die Möglichkeit, den Leistungsumfang der Betreuung und Pflege individuell auf die Schwere der Einschränkung oder Behinderung abzustimmen. Hierbei wird nicht nur die Eigenständigkeit der Bewohner berücksichtigt, sondern auch die Kombination mit anderen Betreuungsformen am Standort ermöglicht, um eine umfassende und optimale Versorgung zu gewährleisten.

Somit ist auch im Pflegefall eine dauerhafte Versorgung in der ambulant betreuten Wohnung jederzeit möglich.

## Außenanlagen

Die Außenanlagen des Seniorenquartiers sind so gestaltet, dass sie den Bedürfnissen von älteren Menschen mit körperlichen Einschränkungen entsprechen. Sie sind komplett rollstuhlgerecht und barrierefrei.



Dem Tagescafé angegliedert wird auch eine kleine Terrasse entstehen, die zum Sitzen im Freien einlädt.

Für Besucher und Kurzzeitparker, die beispielsweise Ihre Angehörigen in die Tagespflege bringen, stehen direkt am Haupteingang ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Der überwiegende Teil der ambulant betreuten Wohnungen erhält eine eigene Terrasse oder einen Balkon, die/der zum geschützten Garten hin orientiert ist.

Auch die Besucher der Tagespflegeeinrichtung und die Bewohner der ambulant betreuten Pflege-WGs haben über die Terrasse und die Balkone einen direkten Zugang ins Freie.

Durch die Architektur des Gebäudes ist der Garten komplett von der Bundesstraße abgeschirmt und bietet auch einen wunderbaren Blick auf die Kirche des Klosters Baumburg.





Ein spezieller Therapieweg mit verschiedenen Oberflächen wie Kieselsteinen, Rindenmulch und Sand hilft den Bewohnern, ihre körperlichen Sinne zu aktivieren und zu stärken.

Im Garten lädt der Rundweg die Bewohner ein, sich aktiv in der Natur zu bewegen. An den Hochbeeten können sie eigenständig gärtnern, ohne sich bücken zu müssen.



## Wie wird gekauft?



*Vertrauensvoller Umgang als Basis des Kaufvertrages*

# Der Kaufvertrag

## *Abgesichert der Zukunft entgegenblicken*

Der Kaufvertrag wurde gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) durch das Notariat Verena Schlittenbauer in Rosenheim ausgefertigt. Gemäß diesem Vertrag errichtet die Firma

das Seniorenquartier Altenmarkt als Bauträger und veräußert die einzelnen Sondereigentumseinheiten des Seniorenquartiers im Teileigentum, inklusive dem dazugehörigen Gemeinschaftseigentum.



IEB Care V GmbH & Co. KG

Weitere Inhalte können dem individuellen notariellen Kaufvertrag sowie der Teilungserklärung als Grundlagenurkunde entnommen werden.



## Bevorzugtes Belegungsrecht



Sowohl im Kaufvertrag als auch im Pachtvertrag mit dem Betreiber ist ein bevorzugtes Belegungsrecht für die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten des Seniorenquartiers Altenmarkt sowie deren Familienangehörige (Ehegatten, Eltern, Schwiegereltern, Großeltern, Kinder, Enkel) vereinbart.

Der Pächter des Seniorenquartiers Altenmarkt verpflichtet sich gegenüber der Eigentümergemeinschaft, diese Prioritätenvereinbarung einzuhalten.

Diese Möglichkeit erlaubt den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten einen schnellen Zugriff auf Wohnraum und die angebotenen (Pflege-)Leistungen.

Im Bedarfsfall zählt oft jeder Tag, da der Eintritt von Pflegebedürftigkeit oft plötzlich (z.B. nach Krankenhausaufenthalt) und unerwartet auftritt. So müssen in diesem Fall keine

langen Wartezeiten und die komplette Umorganisation des Lebens (auch der Angehörigen) in Kauf genommen werden.

Eine bevorzugte Belegung in der jeweiligen konkret erworbenen Sondereigentumseinheit eines Eigentümers kann jedoch nicht garantiert werden, da diese evtl. zum Bedarfszeitpunkt von anderen Personen bewohnt wird.

Der Pächter ist jedoch angehalten, dies auf Wunsch in einem angemessenen Zeitraum zu ermöglichen.

# Der Pachtvertrag

Eine wichtige Voraussetzung zur Erzielung der Pachteinnahmen und somit zum Erreichen der Rendite aus Ihrer Investition ist der Pachtvertrag mit dem Betreiber.

Im Folgenden werden die wichtigsten Inhalte des Pachtvertrages auszugsweise aufgeführt. Der vollständige Pachtvertragsentwurf ist fester Bestandteil der Teilungserklärung und kann jederzeit eingesehen werden.

## **Grundsätzliches:**

Der Pächter pachtet sämtliche Sondereigentumseinheiten (SEE) einschließlich der jeweiligen Miteigentumsanteile (MEA) an.

## **Übergabezeitpunkt:**

Im Pachtvertrag wird ein unverbindlicher Zeitpunkt für die Übergabe des betriebsbereiten Objektes festgelegt. Dieser ist für Ende 2026 geplant. Der verbindliche Übergabetermin muss maximal 6 Monate später erfolgen. Nachdem Einflüsse wie höhere Gewalt, Streik, o.Ä. die Bauzeit beeinflussen können, werden in Bau-trägerverträgen stets zwei Zeitpunkte definiert. Das Gebäude kann jedoch auch schon früher an die Eigentümer übergeben werden.

## **Ausstattungs- und Betriebspflicht des Pächters:**

Der Pächter ist verpflichtet, den Betrieb auf eigene Rechnung mit dem zur Verfolgung des Betriebszwecks erforderlichen Inventar sowie mit Betriebsmitteln auszustatten und den Betrieb während der vereinbarten Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. An der Ausstattung des Gebäudes mit Inventar beteiligt sich der Verpächter mit einem Einrichtungskostenzuschuss. Das über den Zuschuss angeschaffte Inventar verbleibt im Eigentum des Verpächters und wird von diesem steuerlich abgeschrieben.

## **Pachtzins:**

Der Pächter zahlt einen belegungsunabhängigen monatlichen Pachtzins. Der Pachtzins entspricht der Summe des monatlichen Pachtzines für alle Sondereigentumseinheiten. Während der Anlaufphase sind die ersten 6 Monate für den Pächter pachtzinsfrei (pre-opening-Phase). Die IEB Care V GmbH & Co. KG übernimmt als Bauträger drei Monate dieser pachtfreien Anlaufzeit, sodass die Eigentümer bereits ab dem 4. Monat nach Übergabe die volle Monatspacht erhalten.

## **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 8 % ab dem Ablauf des 1. Pachtjahres, so erhöht oder vermindert sich der Pachtzins um 50 % dieser Erhöhung oder Verminderung, erstmals von dem Monat an, der auf den Monat der festgestellten Erhöhung/Verminderung folgt.

## **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.

# Der Pachtvertrag

## **Bankbürgschaft:**

Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank in Höhe von 3 Monatspachten zu übergeben, die der Absicherung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem Pachtvertrag dient.

## **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, soweit sie im Einzelfall nicht mehr als 2.500,00 € brutto überschreiten, beschränkt auf jährlich 10.000,00 € brutto.

## **Versicherungspflicht des Pächters:**

Der Pächter verpflichtet sich, auf eigene Kosten sämtliche für seinen Zweck erforderlichen Versicherungen abzuschließen, insbesondere Betriebshaftpflicht-, Betriebsunterbrechungs- und Inventarversicherung für gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung geliefertes Inventar.

## **Zutrittsrecht des Verpächters:**

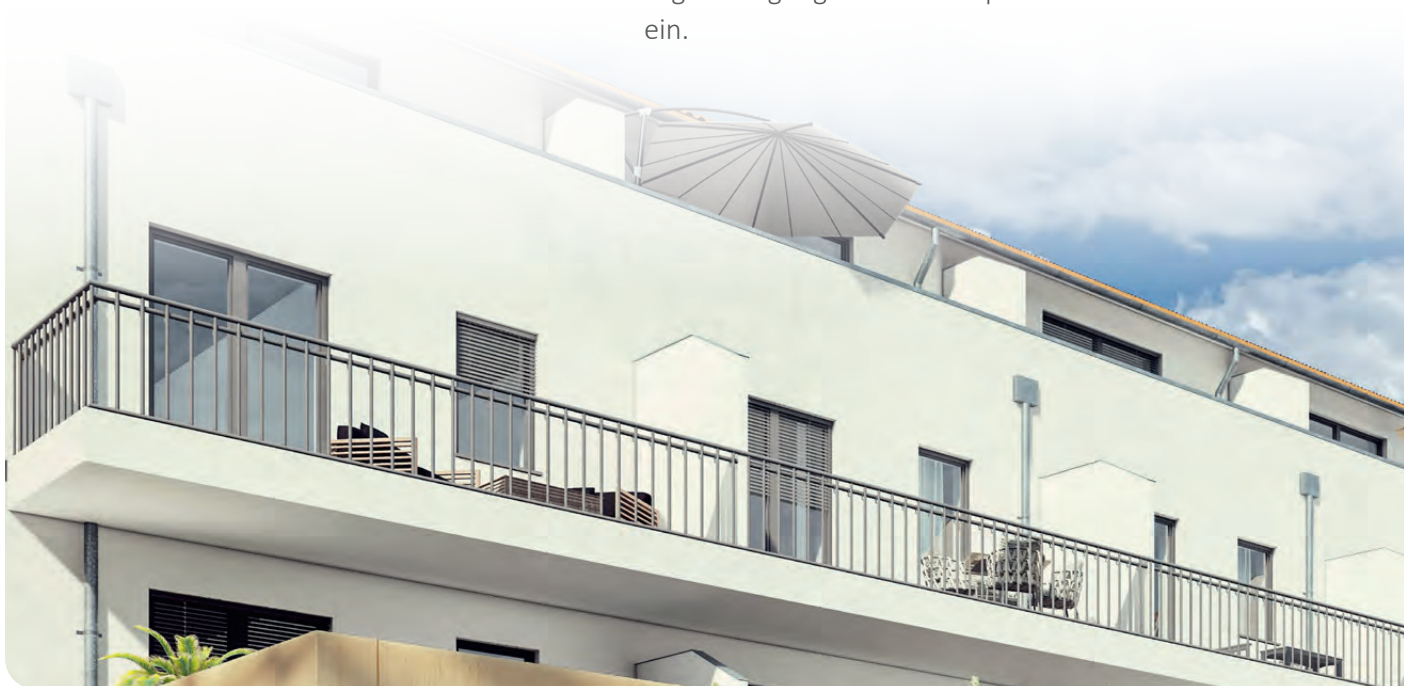
Dem Hausverwalter, als direkter Vertreter der Eigentümergemeinschaft, steht zweimal jährlich ein Recht auf Zutritt zum Pachtgegenstand zu.

## **Laufzeit und Verlängerungsoption:**

Der Pachtvertrag wird fest auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Der Pächter ist berechtigt, nach Ablauf der 20-jährigen Festpachtzeit, eine zweimalige Verlängerung des Pachtverhältnisses um jeweils 5 Jahre zu verlangen (Optionsrecht).

## **Bevorzugte Belegung:**

Der Pächter räumt allen Eigentümern von SEE und dessen Familienangehörigen eine bevorzugte Belegung im Seniorenquartier Altenmarkt ein.





# Kaufpreisfälligkeiten

## *Der Zahlungsplan – Stück für Stück zum Eigentum*

Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MABV).  
Die Kaufpreiskraten sind nach Baufortschritt wie folgt fällig:

**30 %**

**Bei Beginn der Erdarbeiten**

**28 %**

**Nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten**

**16,8 %**

**Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung sowie nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten**

**8,4 %**

**Nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie Fassadenarbeiten**

**4,9 %**

**Nach Einbringung des Estrichs und nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich**

**8,4 %**

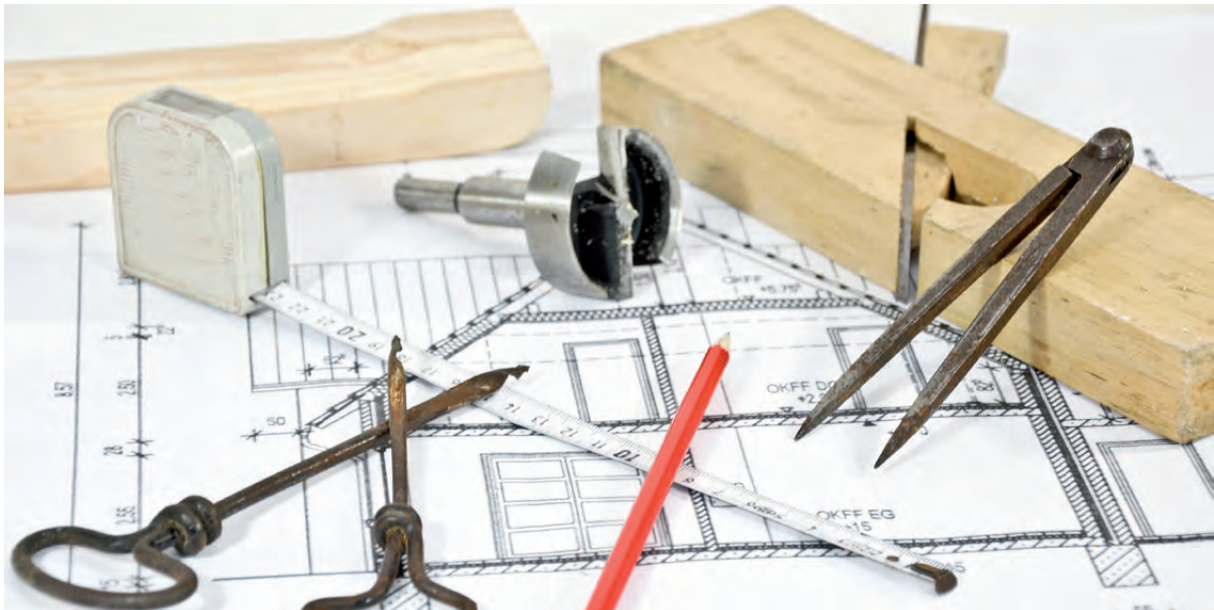
**Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe**

**3,5 %**

**Nach vollständiger Fertigstellung**



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



## Allgemeines

Die Errichtung des Bauwerkes erfolgt unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik. Insbesondere entspricht die Ausführung den Anforderungen des GEG, der DIN 18040-2 (barrierefreies Bauen) und wird soweit baurechtlich erforderlich an das AvPfleWoqG (Ausführungsverordnung des Pflegewohnqualitätsgesetzes) angelehnt. Das Gebäude wird als klimafreundlicher Neubau (KfN) im Standard Effizienzgebäude 40 erstellt.

Änderungen der Bauausführung aufgrund von gesetzlichen und behördlichen Auflagen/ Vorgaben, sowie Vorgaben aus technischen Bestimmungen/ Richtlinien (wie z.B. Baugenehmigung, Gebäudeenergiegesetz, Brandschutzkonzept, Werkplanung, etc.), sind möglich bzw. werden vorbehalten.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen einen Auszug aus der Teilungserklärung enthaltenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung dar:

## Außenwände

Tragende Außenwände überwiegend in unbewehrter Betonbauweise oder als Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem auf der Grundlage des geprüften und genehmigten Standsicherheitsnachweises.

## Innenwände

Tragende Wände als Massivwände; nichttragende Zwischenwände in Trockenbau als Metallständerkonstruktion oder als Massivwände. Vorsatzschalen ebenfalls in Trockenbau.

## Geschossdecken, Treppen

Stahlbetonmassivdecken nach statischer Berechnung; Stahlbetontreppe mit Podesten. Die außen liegenden Fluchttreppen werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.

## Dächer

Ausführung als hinterlüftetes, gedämmtes Sparrendach mit Schalung, Dampfsperre und Eindeckung mit Betondachziegeln.

– Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten –

**Fassade**

Außenputz zweilagig aus Unterputz, Oberputz aufgeglätteter Strukturputz bzw. Wärmedämmverbundsystem mit Oberputzkörnung maximal 3mm.

**Spenglerarbeiten**

Alle Dachrinnen und Regenfallrohre in Metall, Titanzink, Uginox oder gleichwertig passend zum Dach; Außenfensterbänke in Alu.

**Aufzugsanlagen**

2 Aufzugsanlagen nach DIN EN 81-70. Ein Personenaufzug (Typ 2) sowie ein Aufzug mit der Möglichkeit zur Nutzung mit einer Rettungsliege (Typ 3).

**Fenster und Fenstertüren**

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff nach Maßgabe des GEG; eloxierte Leichtmetallbeschläge als Einhandbeschläge; Fenster als Dreh-Kippflügel; Fensterbänke innen aus Naturstein Jura oder gleichwertig.

**Rollläden, Sonnenschutz**

Die Außenfenster erhalten Kunststoffrollläden mit Aufbau- oder Vorbaukasten. In öffentlichen Bereichen, an denen mit starker Sonneneinstrahlung zu rechnen ist (z.B. Tagescafé, Treppenhaus), werden elektrisch betriebene Sonnenschutzeinrichtungen vorgesehen.

**Ausbau****Türen****Haupteingang**

Türelement als Schiebetür, in Aluminium mit Seitenverglasung, mit elektrisch betriebenem Öffnungsmechanismus und Brandfallsteuerung.

**Eingangstüren zu den Pflegezimmern und Wohnungen**

Stahlumfassungszargen mit umlaufender Gummidichtung. Schalldämmendes Vollspantürblatt mit RWP 32 db, beschichtet mit HPL und Schalex-Dichtung.

**Badtüren**

Drehtüren oder Schiebetüren mit Durchgangszarge in Stahlblech, lackiert. Glatte Türblätter beschichtet mit HPL, schwellenlos.

**Bodenbeläge**

Bodenbeläge als PVC Designbelag vollflächig verklebt mit Hartkernsockelleiste in allen Wohnbereichen des Gebäudes.

Nebenräume und Abstellräume erhalten einen Bodenanstrich.

Die Bäder sowie alle relevanten Nutzräume und die Erschließungsflächen (wie Treppenhäuser) erhalten Fliesen aus rutschhemmendem Feinsteinzeug mit Sockelfliesen. Die Küche des Tagescafés erhält für gewerbliche Bereiche geeignete Boden- und Wandfliesen.

Die Wände der Bewohnerbäder werden türhoch auf 3 Seiten gefliest.

**Anstriche**

Innenwände und Decken erhalten wischfeste Innenanstriche, weiß. Sämtliche Holzanstriche in Holzlasur; Fassade mit Silikatfarbenanstrich.

**Treppengeländer innen**

Treppengeländer als Stahlkonstruktion gestrichen mit Holzhandlauf.

**Handläufe innen**

Holzhandläufe aus Buche in den relevanten Fluren (z.B. der Pflege-WGs) einseitig und in den Treppenhäusern beidseitig.



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Heizung, Lüftung, Sanitär

### Heizung

Die Grundlast der Wärmeerzeugung wird über Luft-Wärmepumpen realisiert. Über in Kaskade geschaltete Elektrokessel die mit (überschüssigem) PV-Strom versorgt werden, werden die Pufferspeicher auf ein höheres Temperaturniveau gebracht. Dieses wird für die Versorgung der dezentralen Wohnungsstationen benötigt. Die Auslegung der Heizflächen erfolgt als Anlage mit Fußbodenheizung gemäß DIN EN 1264.

### Lüftung

Die Wohnräume werden mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Innenliegende Räume wie WCs, Putzräume, Fäkalienräume, erhalten zur mechanischen Entlüftung Einzelabluftventilatoren.

### Sanitär

Sanitäre Einrichtungen aus formschöner Sanitärkeramik, Farbe weiß, WC-Anlagen wandhängend mit Unterputzspülkasten. Behinderten WC's nach DIN.

Duschbereiche bodengleich mit Ablauf über Gully. Sanitäre Armaturen als Aufputz- oder Unterputzarmaturen mit mechanischem Verbrühschutz durch Temperaturbegrenzung in verchromter Ausführung.

Das Pflegebad in der Tagespflegeeinrichtung erhält als Sanitärausstattung ein Hänge-WC, ein unterfahrbares Waschbecken, eine Hubbadewanne sowie eine behindertengerechte Dusche.

## Elektro

### Elektroinstallation

Jede Wohneinheit erhält eine Telefon- und eine Antennenanschlussdose, sowie einen weiteren Telefonanschluss im Doppelzimmer der Pflege-WGs.

Die Flure werden für WLAN vorbereitet.

Das Patientenrufsystem wird gemäß DIN VDE 0834 geplant und errichtet.

Fluchtweghinweisleuchten werden gemäß Brandschutzkonzept zusätzlich ausgeführt.

### Beleuchtung

Wand- und Deckenleuchten in den Fluren. Aufbauleuchten in den Wohnräumen, im Bad zusätzlich Spiegelleuchte (Höhe 2,25 m). Formschöne Pollerleuchten im Außenbereich.

### Klingel-/ Gegensprechanlage

Der Haupteingang erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle, Türöffnerfunktion und Schnittstelle zur Telefon-/ Dectanlage mit der Möglichkeit, die Türöffnung über die Dectanlage/ Telefonanlage durchzuführen.

Die ambulant betreuten Wohnungen erhalten eine Anbindung an die Klingel-/ Gegensprechanlage. System nach Wahl des Bauträgers und Abstimmung ELT-Fachplanung.

## Außenanlagen

### Grünanlagen

Die gesamte Anlage wird nach der Grünflächenplanung mit Bäumen und Sträuchern sorgfältig bepflanzt. Eingänge werden rollstuhlgerecht angelegt. Die Außenanlagen werden ausgestattet mit Hochbeeten sowie Bänken zum Verweilen.

Gehwege und sonstige befestigte Flächen: Behindertenfreundliches Betonpflaster, soweit von der Genehmigungsbehörde gestattet.

– Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten –

# Haus- und Pachtverwaltung

## *Alpina Immowelten – umfangreicher Service auch nach dem Kauf*

Die Betreuung Ihrer Immobilie ist durch eine professionelle Immobilienverwaltung sichergestellt.

Die Alpina Immowelten GmbH hat ihren Firmensitz in Rosenheim. Mit 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 4 Gesellschaftern verwalten wir ca. 3.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Unser Verwaltungsbestand befindet sich vorwiegend in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein. Wir kennen die Region und die Anforderungen an die Verwaltung einer Wohn- und Pflegeimmobilie.

Sie profitieren von unseren verlässlichen Netzwerken, unseren Rahmenverträgen mit zuverlässigen Partnern, unserer Erfahrung und ho-

hem Qualifizierungsstandard. Seit 1998 ist unsere Leidenschaft die Betreuung von Immobilien.



**ALPINA**  
Immowelten GmbH

Gewerbegebiet – Rosenheim-Schwaig  
Sepp-Heindl-Str. 5 – 83026 Rosenheim  
Telefon 08031-807033-0 – Fax -60  
eMail: [info@alpina-immowelten.de](mailto:info@alpina-immowelten.de)

[alpina-immowelten.de](http://alpina-immowelten.de)



*Peter Panhans, Peter Eissing, Jakob Wurm und Martin Metzger freuen sich auf Sie.*

# Vorteile der Investition...

## ...in das Seniorenquartier in Altenmarkt a.d. Alz



- ✓ Große Nachfrage nach individuellen ambulanten Pflegeangeboten
- ✓ Große Nachfrage nach betreuten Wohnungen
- ✓ Große Nachfrage nach Entlastungsmöglichkeiten für Angehörige durch Tagespflegeangebote
- ✓ Unterversorgung mit Pflegeangeboten am Standort Altenmarkt a.d. Alz
- ✓ Überproportionaler Anstieg des Bedarfs an Pflegeleistungen
- ✓ Konstante Wertentwicklung sowie höhere Sicherheit und Wertbeständigkeit im Vergleich zu Geldwerten
- ✓ Langfristiger Mietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoption und Mietanpassungsklausel
- ✓ Mehr Flexibilität beim Personaleinsatz (Stichwort Fachkräftemangel) im Vergleich zu stationärem Pflegeheim
- ✓ Professionelle Planung, Projektsteuerung und Qualitätssicherung durch erfahrenen Projektentwickler

Finanzierungspartner

[vb-rb.de/baufinanzierung](https://vb-rb.de/baufinanzierung)


**Meine Immobilie  
im Seniorenquartier  
Altenmarkt**

**Morgen  
kann kommen.**

**Wir machen den Weg frei.**

**Wir unterstützen Sie bei Ihrer  
Immobilienfinanzierung:**

- ✓ Beratung zu staatlichen Fördermitteln
- ✓ Persönliche und individuelle Beratung
- ✓ Laura AI: Digitaler Finanzierungsassistent

**Wir beraten Sie gerne!**  
Telefon: 08031/185-0  
[info@vb-rb.de](mailto:info@vb-rb.de)  
[vb-rb.de/baufinanzierung](https://vb-rb.de/baufinanzierung)

**meine Volksbank  
Raiffeisenbank eG**





IEB Care V GmbH & Co. KG  
Handelsregister: HRA 13810  
Reitstraße 59  
83236 Übersee  
Tel: +49 (0) 8641 6961135  
Mail: [info@ieb-care.de](mailto:info@ieb-care.de)  
Web: [www.ieb-care.de](http://www.ieb-care.de)



**Herausgeber:** IEB Care V GmbH & Co. KG

**Copyright Verweis Karten:**

Wikimedia Commons, User: TUBS;  
Wikimedia Commons, User: Hagar66;  
© OpenStreetMap-Mitwirkende, [openstreetmap.org](http://openstreetmap.org),  
Lizenz: [opendatacommons.org/](http://opendatacommons.org/) [creativecommons.org](http://creativecommons.org)

**Bildnachweis:** Adobe Stock • © Fotolia Yvegefox.com (Seite 2) • © Adobe Stock MN-Stdio (Seite 7)  
• © Adobe Stock Halfpoint (Seite 8) • © Adobe Stock Karin & Uwe Annas ( Seite9) • © Adobe Stock Artalis-Kartographie (Seite 14) • © Adobe Stock obelicks (Seite 14) • © Fotolia Yakobchuk Olena (Seite 11)  
• © Adobe Stock MN Studio (Seite 26) • © Adobe Stock spritnyuk (Seite27) • © Fotolia Brian Jackson (Seite28) • © Adobe StockLIGHTFIELD STUDIOS(Seite29) • © Fotolia Marco2811 (Seite34)  
• © Fotolia jörn buchheim (Seite35)