

# Exposé – Wohnanlage „Wohngarten“

## in 34576 Homberg-Wernswig

**Barrierefreies Wohnen, stabile Erträge & außergewöhnliches Entwicklungspotenzial**

### Objektbeschreibung

Die Wohnanlage **Wohngarten** umfasst **35 senioren- und behindertengerechte Wohneinheiten** mit einer Gesamtwohnfläche von **1.550 m<sup>2</sup>**. Alle Einheiten sind eingebettet in ein weitläufiges, offen gestaltetes Areal von rund **12.000 m<sup>2</sup>**, das mit Teichanlage, gepflegten Grünflächen sowie ausreichend, harmonisch in die Anlage eingebundenen PKW-Stellplätzen überzeugt.

Das Ensemble besteht aus **9 eingeschossigen, ebenerdigen Gebäuden** im Reihenhausstil (Baujahre 1996–2003). Die gesamte Anlage ist **barrierefrei** konzipiert – inklusive aller Wohnungen, Wege und Gemeinschaftsbereiche.

Die Kombination aus moderner Bauweise, liebevoll gestalteten Außenanlagen und **rutsch- sowie stolpersicheren Wegen** schafft ein harmonisches, freundliches und sicheres Wohnumfeld.

### Wohneinheiten

Alle 35 Wohneinheiten verfügen über einen **ebenerdigen Zugang, Terrasse, Vorgarten** und ein **behindertengerechtes Duschbad/WC**. Die Vermietung ist seit dem ersten Tag **lückenlos**; bei Mieterwechseln wird auf eine **Warteliste** zurückgegriffen.

### Wohnungstypen

- **Haus Typ 1** – 8 Einheiten: je 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, 2 Abstellräume **57 m<sup>2</sup>** (48 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse/Abstellraum)  
Baujahre 1997/1998/1999/2001
- **Haus Typ 2** – 15 Einheiten: je 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, 2 Abstellräume **67 m<sup>2</sup>** (58 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse/Abstellraum)  
Baujahre 1996/1998/1999

- **Apartments Typ 1** – 8 Einheiten: je 1 Zimmer, Koch-Nische, innenliegendes Duschbad **30 m<sup>2</sup>** (24,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse)  
Baujahr 2003
- **Apartments Typ 2** - 4 Einheiten: je 1 Zimmer, Kochzeile, außenliegendes Duschbad entstanden aus 2 Wohneinheiten à 57 m<sup>2</sup>  
Baujahr 2001

### **Ausstattung**

- TV-Empfang per Satellit
- Teilweise Einbauküchen
- **Heizsysteme:** Gasheizung  
oder elektrische Deckenheizung + Durchlauferhitzer

### **Gemeinschaftsbereiche**

Die Bewohner profitieren von mehreren gemeinschaftlich nutzbaren Gebäuden und Außenflächen:

- **Gemeinschaftshaus** (ehem. Scheune, Umbau 1998) 143 m<sup>2</sup> EG + Ausbaureserve im Dachboden, 2 Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsküche, Waschküche, Vorratsraum, WC
- **Holzblockhaus** im Landhausstil, Baujahr 2006, **50 m<sup>2</sup>**, ideal für Veranstaltungen
- **Große Terrasse mit offener Laube**
- **Geräte- und Werkstatthaus** 96 m<sup>2</sup> + Ausbaureserve im Dachboden

## **Wirtschaftlichkeit & Ertragspotenzial**

Die Wohnanlage bietet **stabile laufende Einnahmen** und gleichzeitig **außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten** in mehreren Geschäftsbereichen.

### **1. Vermietung: Ausbau- und Ertragspotenzial**

- **35 vollvermietete Einheiten**
- Nettokaltmiete zum 31.12.2025: **12.397 €/Monat** bzw. **148.764 €/Jahr**

#### **Potenziale:**

- **Zusätzliche Vermietungsflächen:** Der seit Corona selten genutzte Gemeinschaftsraum (134 m<sup>2</sup>) kann künftig vermietet werden.
- **Ausbaureserven im Obergeschoss:** Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Nutzflächen möglich.
- **Ertragssteigerung durch Neuvermietungen:** Neuabschlüsse erzielen regelmäßig höhere Mieten als Altverträge.

### **2. Serviceleistungen – Skalierbares Geschäftsmodell**

- **Grundservicevertrag** für alle Mieter: Einnahmen 31.12.2025: **3.683,87 €/Monat** bzw. **44.206,39 €/Jahr**
- **Individuelle Zusatzservices** wie z. B. Wäschepflege, Reinigung, Umzugshilfen
- **Erweiterbares Portfolio** wie z. B. hauswirtschaftliche Unterstützung, Betreuungsangebote, organisatorische Hilfen

### **3. Photovoltaik: Mieterstrom & neue Erlösmodelle**

- **8 PV-Anlagen**, Jahresertrag 2025: **110.600 kWh**
- Einspeiseverträge laufen 2028–2031 aus

#### **Chancen nach Auslaufen der Vergütung:**

- **Mieterstrommodell**

- **Eigenverbrauch**
- **Direktvermarktung**
- Kombination zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit

#### **4. Gesundheitswirtschaftliche Dienstleistungen**

Ein weiteres, bislang nicht erschlossenes Geschäftsfeld mit **hohem Wachstumspotenzial**, ideal für eine seniorenorientierte Wohnanlage.

#### **Fazit**

Die Wohnanlage *Wohngarten* bietet:

- **stabile Erträge**
- **zusätzliche Vermietungsflächen**
- **erweiterbare Serviceangebote**
- **Renditen durch Mieterstrom**
- **Wachstumspotenzial im Gesundheitssektor**

Ein wirtschaftlich attraktives, sozial relevantes und nachhaltig ausgerichtetes Gesamtmodell.

#### **Weitere Informationen**

Bilder, Videos und Grundrisse finden Sie auf der Homepage:

**<https://www.leben-im-wohngarten.de>**