AGAPLESION RESIDENZ HAVELGARTEN

Zuhause in christlicher Geborgenheit

Die Lage der AGAPLESION RESIDENZ HAVELGARTEN

An einem außergewöhnlichen und historischen Standort im Süden von Spandau befindet die AGAPLESION RESIDENZ HAVELGARTEN. Von der Havel einerseits und vom wiederhergestellten Burgwallgraben andererseits eingefasst und durch eine Privatstraße erschlossen liegt diese unmittelbar an der Havel.

Abgewandt vom Verkehr durch die Spandauer Altstadt und damit ruhig gelegen, lässt sich die RESIDENZ HAVELGARTEN mit dem PKW von der Pichelsdorfer Straße kommend über den Spandauer Burgwall bequem erreichen.

Spaziergänger und Besucher, die gern öffentliche Verkehrsmittel nutzen, können den angenehmeren Weg über die Grünanlage Ziegelhof und den anschließenden Uferweg wählen. Bei Sonnenschein und gutem Wetter empfiehlt sich auch der Weg entlang der Havel vom Lindenufer kommend bis zur RESIDENZ HAVELGARTEN.

Ein historischer Standort

Das Gebäudeensemble der Residenz verändert das eher versteckt wirkende Areal, das vormals durch alte Lagerhallen und zum Teil verfallene Gewerbebauten gekennzeichnet war und damit das Schicksal vieler Uferlinien in Berlin teilte, völlig.

Im Zuge der Bauarbeiten musste Altes weichen und Wertvolles wurde entdeckt. Die Gründungsarbeiten für die RESIDENZ HAVELGARTEN haben archäologische Schätze zum Vorschein gebracht, von denen einzelne Stücke in einer Dauerausstellung im Foyer des ersten Hauses (Spandauer Burgwall 29) zu besichtigen sind.

Die Ausgrabungen haben die älteste Siedlung Berlins zum Vorschein gebracht, deren Entstehung in das 11. Jahrhundert zurück reicht. Die Funde haben selbst die Fachwelt verblüfft, die auf diesem, dem Burgwall deutlich vorgelagerten Gelände, derart Bedeutsames nicht vermutete bzw. erwartete.

Von der historischen Siedlung konnten gut erhaltene Reste von 40 Handwerker-Häusern geborgen und die ursprüngliche Siedlungsstruktur freigelegt werden.

Die Umgestaltung am Spandauer Burgwall fand mit der Fertigstellung der Uferpromenade zur Havel und dem Bau einer kleinen Fußgängerbrücke über den Burgwallgraben seinen Abschluss.

Die RESIDENZ HAVELGARTEN in Ihrer Entstehung

Das Ensemble der AGAPLESION RESIDENZ HAVELGARTEN besteht aus vier verschiedenen, architektonisch reizvollen Häusern, in denen überdurchschnittlich gut ausgestattete, barrierefreie und damit seniorengerechte Wohnungen angeboten werden, die alle über Balkone, Garten- oder Dachterrassen verfügen.

Erster Bauabschnitt

In einem ersten Bauabschnitt (Spandauer Burgwall 29), der im März 2007 übergeben wurde, entstanden in der Penthouse-Ebene zwanzig Wohnungen für das Betreute Wohnen. Auf den übrigen Etagen sind Wohnbereiche mit 132 Pflegeplätzen, ein Restaurant mit Terrasse zur Havel, ein Veranstaltungssaal, ein Frisiersalon und auch ein Kapelle zu finden.

Zweiter Bauabschnitt

Der zweite Abschnitt (Spandauer Burgwall 27) wurde im Spätherbst 2008 eröffnet. Es kamen weitere 52 Wohnungen für das Betreute Wohnen hinzu und elegante Gesellschaftsflächen, wie ein Wellness-Bad mit Sanarium, Sauna und Schwimmbecken, ein Club mit Bibliothek und ein Kaminzimmer sowie ein Atelier- bzw. Fitnessbereich (Studio). Im Haus Spandauer Burgwall 27 befinden sich auch die Rezeption und die Residenzleitung.

Dritter Bauabschnitt

Im November 2011 eröffneten wir den dritten und letzten Bauabschnitt (Spandauer Burgwall 24/26) auf der Grundstücksfläche, die von der Havel abgewandt zum Burgwallgraben und den Wohnbauten der Krowelstraße ausgerichtet ist. In zwei Häusern, die durch ein gemeinsames Untergeschoss mit Tiefgarage miteinander verbunden sind, entstanden weitere 50 Wohnungen, die dazugehörigen Kellerabstellräume und ein weiterer gemütlicher „Salon“ zur Nutzung für alle Residenzbewohnerinnen und Bewohner.

Interessenten können sich zwischen Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen, deren Wohnungsgrößen in einer Bandbreite von ca. 52 m² und ca. 123 m² liegen, entscheiden.

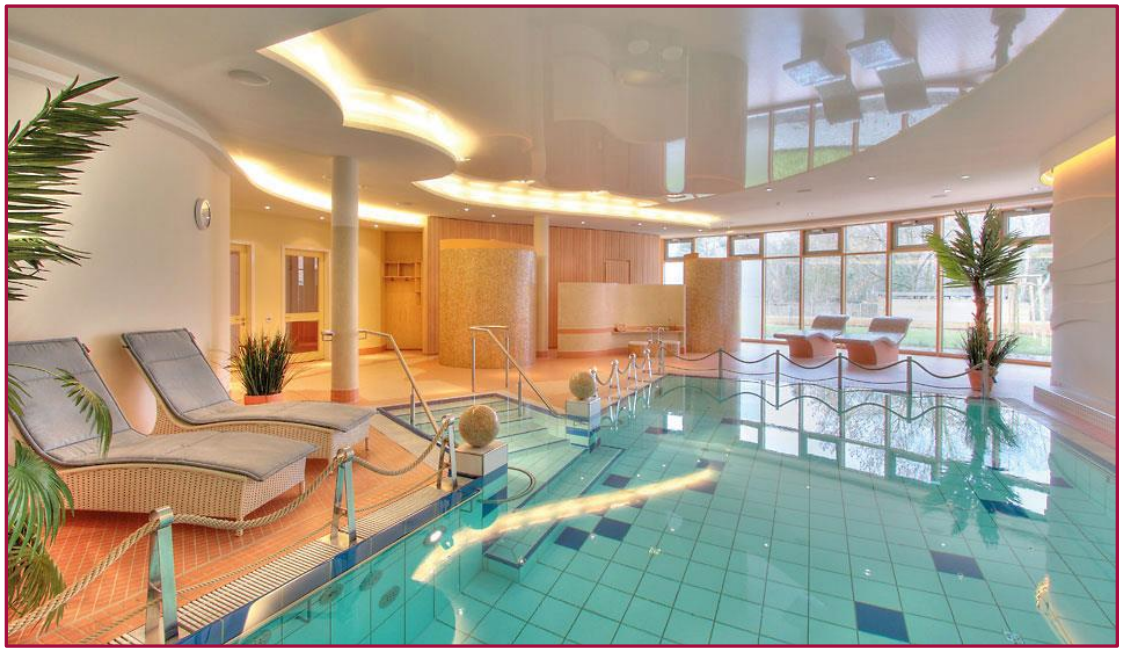
Alle Wohnungen sind ausgestattet mit:

- Einbauküchen
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Bad mit Dusche/WC

Seniorengerechte Wohnungen – Was heißt das?

Die einzelnen Bereiche der RESIDENZ HAVELGARTEN sind barriere- und schwellenfrei zu erreichen und zu nutzen. Dies gilt für alle

- Wohngeschosse
- den Wellness-Bereich
- den Clubraum
- Service- und Dienstleistungsflächen
- Funktionsräume



Die Erschließung aller Häuser mit Aufzügen ermöglicht es mobilitätseingeschränkten Personen selbständig und ohne fremde Hilfe alle Residenzbereiche zu nutzen.

Eine seniorengerechte Wohnung ist selbstverständlich auch barriere- und schwellenfrei. Darüber hinaus gibt es weitere Ausstattungsmerkmale wie zum Beispiel:

- entsprechend große Bewegungsflächen in Küchen und Bädern
- rollstuhlgerechte Türbreiten
- gute Erreichbarkeit von Lichtschaltern und Steckdosen und anderer Bedienungselemente

- Einbau von bodengleichen Duschen und unterfahrbarem Waschtischen in Bädern
- Unterfahrbarkeit von Spüle und Kochfeld der Einbauküche
- Installation eines Notrufsystems
- Türwechselsprechanlagen mit Monitor
- schwellenfreier Zugang von Terrassen, Balkonen, Hauszugängen und Außenanlagen

Wer betreibt die Residenz?

Schon seit 1883 arbeitet die aus Hamburg und Frankfurt/Main stammende Schwesternschaft Bethanien in Berlin. Aus christlicher Überzeugung kamen die Schwestern hierher, um die menschliche Not in der aufstrebenden Großstadt zu lindern. 1912 errichteten sie das Sophienkrankenhaus in der Steglitzer Paulsenstraße.

Seinen Namen verdankte das Krankenhaus der großartigen Persönlichkeit von Diakonisse Sophie Hurter. Fährt man heute in die Paulsenstraße, findet man dort eines der „exklusivsten Domizile für Senioren mit gehobenen Ansprüchen“, wie die Zeitschrift CAPITAL seinerzeit berichtete, die AGAPELSION RESIDENZ SOPHIENGARTEN. Die Altbauten, die vormals Diakonissenwohnhaus und Krankenheim waren, wurden saniert sowie umgestaltet und beherbergen heute Wohnungen mit Altbaucharme. Das Ensemble der RESIDENZ SOPHIENGARTEN besteht aus 4 Gebäuden mit insgesamt 102 Wohnungen, Gesellschaftsflächen, Schwimmbad, Sauna, öffentliches Restaurant, Arztpraxen, Friseur und Physiotherapie. Des Weiteren gibt es am Standort in Steglitz ein Pflegeheim mit 103 Pflegeplätzen.

Mit der AGAPELSION RESIDENZ HAVELGARTEN gestaltete die Schwesternschaft einen zweiten Standort in Berlin, der Senioren verschiedene Wohnmöglichkeiten bietet und ein differenziertes Betreuungskonzept bei Pflegebedürftigkeit bereithält.

Pflege und Betreuung

Bewohnerinnen und Bewohner der RESIDENZ HAVELGARTEN erhalten ein erweitertes Pflegeversprechen und können davon ausgehen, dass eine pflegerische Betreuung in der Residenzwohnung sehr lange möglich ist. Darüber hinaus genießen die Residenzbewohnerinnen ein bevorzugtes Aufnahmerecht in die Pflegewohnbereiche vor allen anderen Anmeldungen, falls die Pflege in der Wohnung nicht mehr gewünscht oder nicht mehr möglich sein sollte. Selbst bei zunehmender Pflegebedürftigkeit kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass das gewohnte Umfeld erhalten bleibt.

Grundsätzlich ist jede Wohnung an ein **24stündiges Notrufsystem** angeschlossen, so dass rund um die Uhr Hilfe in Anspruch genommen werden kann.

Die Abrechnung der ambulanten - also in der Wohnung erbrachten - Pflegeleistungen erfolgt auf der Grundlage der mit den Pflegekassen ausgehandelten Vergütungssätze für solche Leistungen.

Grundservice und Wahlservice

Das Angebot von Service- und Dienstleistungen wird umfassend und auf hohem Niveau gesichert. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass der Grundservice einen sinnvollen Umfang hat und die angestrebte individuelle Lebensführung und Alltagsgestaltung der Residenzbewohnerinnen und -bewohner nicht eingeschränkt wird. Konzept des Hauses ist es daher, das Mittagsmenü und auch die Unterhaltsreinigung der Wohnung nicht als obligatorische Leistungen anzubieten und die Inanspruchnahme freizustellen. Neben frei wählbaren Serviceleistungen, die nur bei Inanspruchnahme zu bezahlen sind, wird ein Grundservice angeboten, der mit einem monatlichen Serviceentgelt in Höhe von 310 € inklusive Mehrwertsteuer für die erste Person und 170 € inklusive Mehrwertsteuer für die zweite Person des Haushalts, abgegolten wird.

Zu diesen Grundleistungen, die vertraglich gesichert sind, gehören:

- ganztägig besetzte Rezeption (täglich von 9.00 bis 18.00 Uhr)
- Anschluss jeder Wohnung an ein 24h-Notrufsystem[1]
- Organisation eines gesellschaftlichen, kulturellen und gesundheitlichen Angebots
- Hilfestellung im Alltag durch qualifiziertes Hauspersonal
- Handreichungen und Kleinstreparaturen durch Hausmeister
- Hilfe bei leichter Krankheit in der Wohnung bis zu 14 Tagen kostenfrei im Jahr
- Pflege der Blumen und Pflanzen der Gemeinschaftsflächen, Hilfe bei der Bepflanzung der privaten Balkone und Terrassen

- Nutzung des Wellness-Bereichs mit Schwimmbecken, Sauna und Sanarium, Wannenbad Atelier- und Fitness-Raum (Studio)
- Nutzung des Clubraums mit Bibliothek und des Kaminzimmers, auch mit Gästen
- Sicherheitskonzept für die ganze Wohnanlage, auch während des Urlaubs
- Vermittlung von gewünschten Sonderdiensten
- Priorität bei der Aufnahme in die Pflegewohnbereiche

Der Katalog von Wahlleistungen ist umfangreich und wird den Bedürfnissen der Bewohner stets angepasst. So können Sie beispielsweise nach Bedarf oder auch regelmäßig u. a. folgende Angebote in Anspruch nehmen:

- Restaurant-Service
- Catering-Service für Feiern und Feste
- Reinigungsleistungen als komplette Unterhaltsreinigung oder als Teilleistung
- Fensterreinigung
- Hauswirtschaftliche Leistungen
- Apothekendienst (kostenfrei)
- Einkaufsbestell- und Bringedienst
- Wäscheservice
- Büro-Service (Kopien, Faxe etc.)
- Begleitdienste für Einkäufe oder Arztbesuche etc.
- Organisation externer Kulturangebote und Kurse
- Vermittlung von Fahrdiensten

[1] Die technische Abwicklung des Notrufs erfolgt über ein zur Wohnung gehörendes Telefon mit Notruftaste und zusätzlichem Handsender. Die Telefongrundgebühr in Höhe von 15 €/mtl. und die Gebühren für hergestellte Verbindungen sind nicht Bestandteil der Grundleistung.

Betriebskosten

Der Abrechnungsmodus aller Wohnungsnebenkosten sichert Transparenz über alle laufenden Aufwendungen und macht auch jene Kosten nachvollziehbar, die verbrauchsabhängig sind, wie z.B. Heizung und Wasser.
Bei Ihren Überlegungen können Sie davon ausgehen, dass für die üblich

anfallenden Betriebskosten im Monat voraussichtlich 3,00 €/m² als Vorauszahlungen zu entrichten sind. Alle verbrauchsabhängigen Betriebskosten werden über entsprechende technische Einrichtungen für jede Wohnung separat erfasst, so dass z.B. der Kalt- und Warmwasserverbrauch und die Wärmeabnahme in der Wohnung nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres festgestellt- und abgerechnet wird.

In den Vorauszahlungen berücksichtigt sind u.a. die Kosten für:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- die Wasserversorgung (warm und kalt)
- die Entwässerung
- die zentrale Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
- den Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- den Betriebs der maschinellen Personen- und Lastenaufzüge
- die Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Gartenpflege
- die Beleuchtung
- die Schornsteinreinigung
- die Sach- und Haftpflichtversicherung
- den Hauswart
- den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- den Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung

Das System der Wohnrechtsvergabe

Die RESIDENZ HAVELGARTEN in Spandau ist Berlins erste Seniorenresidenz, in der lebenslange Wohnungsrechte vergeben werden. Mit dem lebenslangen Wohnungsrecht eröffnet sich für Senioren eine neue Form der finanziellen Absicherung.

Das Besondere dabei: Es wird nicht die Immobilie selbst, sondern ein lebenslanges Nutzungsrecht erworben. Mit der einmaligen Zahlung eines Wohnrechtspreises entfallen weitere Mietzahlungen und das lebenslang. Damit kann jeden Monat über mehr freies Geld verfügt werden.

Ein weiterer Vorteil ist die intelligente Kombination der Vorteile aus Miete und Eigentum. Wohnrechtserwerber besitzen die Flexibilität eines Mieters und die Sicherheit ähnlich eines Eigentümers. Der einmalig für das Wohnungsrecht gezahlte Betrag wird „abgewohnt“. Sollte dieser Betrag aufgebraucht sein, werden keine Nachforderungen erhoben.

Das Wohnrecht kann sowohl von Einzelpersonen wie auch von Paaren erworben werden. Der Kaufpreis für das Wohnungsrecht wird stets individuell ermittelt. Er richtet sich u.a. nach dem Lebensalter zum Nutzungsbeginn und der Größe der gewünschten Wohnung.

Falls ein Auszug gewünscht oder zum Beispiel ins Pflegeheim erforderlich wird, kann der Wohnrechtsvertrag beendet werden und der noch nicht „abgewohnte “Betrag“ wird erstattet. Auch Erben stehen nicht in Anspruch genommene Wohnrechtspreisanteile zu.

Das Wohnrecht im Überblick

Für welche Personen ist das Wohnungsrecht interessant?

- Für Personen, die keine Preissteigerungen wünschen und das 60. Lebensjahr erreicht bzw. überschritten haben
- Für Menschen, die eine dem Eigentum ähnliche Sicherheit im Alter schätzen und dennoch flexibel bleiben möchten
- Für Menschen, die aus vorhandenem Geld- oder Immobilienvermögen eine Absicherung im Alter erwerben möchten
- Für Senioren die Planungssicherheit in finanziellen Angelegenheiten schätzen

Wo liegen die Vorteile des Wohnungsrechts im Vergleich zur Miete?

- Klare Kalkulationsbasis; ein Preis, keine laufenden Mietzahlungen
- Geld reicht für das Wohnen in jedem Fall lebenslang
- Keine unerwarteten Preissteigerungen und damit Planungssicherheit

Wo liegen die Vorteile des Wohnungsrechts im Vergleich zum Eigentumserwerb?

- In Abhängigkeit vom Lebensalter niedrigerer Anschaffungspreis
- Keine Eigentümerverpflichtungen
- Keine Grunderwerbssteuer, nur geringe Eintragungsgebühren
- Keine Verwertungsprobleme bei Aufgabe der Eigennutzung
- Rückzahlung nicht abgewohnter Wohnrechtspreisanteile auch in einem Erbfall
- Vermögensschonender als eine Monatsmiete in einer vergleichbaren Residenz

Wonach richtet sich der Erwerbspreis des Wohnrechts?

- Alter des Wohnrechterwerbers
- Geschlecht des/der Wohnrechtsberechtigten
- Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung

Welche Kosten fallen für das Wohnen insgesamt an?

- Einmaliger Erwerbspreis am Anfang, somit keine laufenden Mietzahlungen
- Laufende Wohnungsnebenkosten und monatlich anfallendes Service-Entgelt

Für einen ersten Überblick haben wir nachfolgend einige Preisbeispiele für ausgewählte Wohnungstypen und drei Jahrgänge zusammengestellt:

Haus I, Spandauer Burgwall 29	**Zwei-Zimmer-Wohnung - ca. 55 m² im 3.OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	144.500 €	122.500 €	100.500 €
Erwerb durch einen Herrn	129.500 €	109.500 €	91.000 €

Haus II, Spandauer Burgwall 27	**Zwei-Zimmer-Wohnung - ca. 55 m² im 3.OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	149.500 €	127.000 €	104.000 €
Erwerb durch einen Herrn	134.000 €	113.500 €	94.000 €

Haus III, Spandauer Burgwall 24	**Zwei-Zimmer-Wohnung - ca. 55 m² im 2.OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	137.000 €	116.500 €	95.500 €
Erwerb durch einen Herrn	123.000 €	104.000 €	86.500 €

Haus IV, Spandauer Burgwall 24	**Zwei-Zimmer-Wohnung - ca. 54 m² im 2.OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	141.000 €	119.500 €	98.500 €
Erwerb durch einen Herrn	126.500 €	107.000 €	88.500 €

Spandauer Burgwall 29	**Drei-Zimmer-Wohnung - ca.83 m² im 3. OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	215.000 €	182.000 €	149.000 €
Erwerb durch einen Herrn	192.500 €	162.500 €	134.000 €

Spandauer Burgwall 27	**Drei-Zimmer-Wohnung - ca.82 m² im 3. OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	238.000 €	201.500 €	165.000 €
Erwerb durch einen Herrn	213.000 €	179.500 €	148.500 €

Spandauer Burgwall 24	**Drei-Zimmer-Wohnung - ca.97 m² im 3. OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	261.000 €	221.000 €	180.500 €
Erwerb durch einen Herrn	233.500 €	197.000 €	162.500 €

Spandauer Burgwall 24	**Drei-Zimmer-Wohnung - ca.98 m² im 3. OG**		
Ein-Personen-Haushalt	**mit 70 Jahren**	**mit 75 Jahren**	**mit 80 Jahren**
Erwerb durch eine Dame	257.000 €	217.500 €	178.000 €
Erwerb durch einen Herrn	230.000 €	194.000 €	160.000 €

Beim gemeinsamen Erwerb eines Wohnungsrechts durch ein Ehepaar oder eine Lebensgemeinschaft erfolgt die Preisbildung ebenfalls in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und vom Lebensalter, wobei in einem solchen Fall jeweils vom Lebensalter des jüngeren Erwerbers/Erwerberin ausgegangen wird und ein einmaliger Paaraufschlag in Höhe von 10.000 € er- hoben wird.

Zahlung des Kaufpreises

Bei näherem Interesse an unseren Angeboten überlassen wir Ihnen gern ein Lesemuster eines Wohnungsrechtsvertrags zur Kenntnisnahme und Prüfung. Selbstverständlich ist es auch möglich, für eine in die engere Wahl genommene Wohnung einen Restwertverlauf als Muster zu rechnen und vorzulegen.

Der Wohnrechtsvertrag sieht im Normalfall zwei Kaufpreisraten für die Belegung des individuell ermittelten Wohnrechtspreises vor. Danach wird eine erste Rate in Höhe von 70 % des Wohnrechtspreises vierzehn Tage nach Vertragsannahme durch den Wohnrechtsgeber fällig und die übrigen 30 % sind vierzehn Tage vor dem vereinbarten Nutzungsbeginn für die gewählte Wohnung zu zahlen.

Die Höhe des Restwerts eines Wohnrechtspreises (Wertverzehr vom einmalig gezahlten Wohnrechtspreis) steht bei Vertragsabschluss bereits fest und wird nicht zu einem späteren Zeitpunkt z. B. mittels Berechnungsformeln errechnet. Anhand einer monatsgenauen Auflistung kann der Wert des Wohnrechts bis zu seinem vollständigen Verbrauch abgelesen werden.