

Residenz Bethanien-Höfe

Zuhause in christlicher Geborgenheit



Die Lage der Residenz Bethanien-Höfe

Wohnen im „ältesten Dorf“ Hamburgs - wie Eppendorf gern genannt wird - wünschen sich viele. Die herrlichen Gründerzeitbauten mit großzügigen Altbauwohnungen haben Charme, den man im neuzeitlichen Wohnungsbau so nicht findet.

Wer im Stadtviertel bleiben möchte und altersgerecht wohnen will, muss sich umsehen und den Wechsel in eine andere Gebäudearchitektur wagen.

Vollständig barrierearm im Innen- und Außenbereich, hochwertig in der Ausstattung und mit Gesellschaftsflächen, wie sie im Premiumsegment des Betreuten Wohnens (Service Wohnens) erwartet werden, bietet die Residenz Bethanien-Höfe eine überlegenswerte Alternative. Die Möglichkeit, ein lebenslanges Wohnungsrecht erwerben zu können, ist in Hamburg einmalig und wird jenen sympathisch sein, die an Eigentum gewöhnt sind und Sicherheit in Finanzfragen anstreben.

Gesellschaftsflächen wie ein Clubraum mit Kamin, der Wellness-Bereich mit Schwimmbad, ein Fitnessraum, der Veranstaltungssaal und das Restaurant bieten Raum und Atmosphäre für kulturelle, sportliche Aktivitäten und private Feierlichkeiten.

Standort und Umgebung

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Eppendorfer Park und war Teil des Bethanien Krankenhauses, das geschlossen wurde. Die Bethanien-Höfe Eppendorf befinden sich auf dem Areal zwischen der Fricke-, Martini- und Tarpenbekstraße.

Das Ensemble der Bethanien-Höfe Eppendorf besteht aus

- [der Residenz Bethanien-Höfe](#)
- [der Wohn- und Pflegeeinrichtung AGAPLESION BETHANIEN-HÖFE](#)
- [dem Restaurant „Martini“](#)
- [und der Evangelisch-methodistischen Kirche Bethanien](#)

Drei unterschiedliche Gebäude werden im Innenbereich des Grundstücks über Arkaden miteinander verbunden und bilden einen Hof der Begegnung, das erlaubt einen Rundgang und bietet Witterungsschutz auf dem Weg zum Veranstaltungssaal oder Restaurant. Zwischen den Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen hin bilden sich zwei weitere grüne Höfe aus, die zum Verweilen einladen und maßgeblich namensprägend waren.

Die Gebäude fassen die Höfe gestalterisch ein und schirmen sie dadurch vom Stadtverkehr ab.



Der Eppendorfer Park bietet mit Bauspielplatz, Tiergehege, Rodelberg, einem Kindertheater und seinen Anpflanzungen viele Möglichkeiten, sich zu entspannen. Nur wenige Fußminuten entfernt befindet sich die Eppendorfer Landstraße mit ihren Geschäften und Restaurants. Hier gibt es Banken, eine Post, Apotheken, Frisiersalons, Reinigungen, Lebensmittelhändler und weitere Läden.

Auch für Amtsgeschäfte sind die Wege kurz. Das Bezirksamt Nord befindet sich direkt an der Tarpenbekstraße und ist damit in Sichtweite. Eine Busstation oder einen kurzen Fußweg entfernt liegt die Universitätsklinik Eppendorf mit ihren Ambulanzen.

Die Buslinien direkt an der Martinstraße bringen Fahrgäste zum U-Bahnhof Kellinghusenstraße (U1 und U3) oder zur Station Eppendorfer Baum. Am Eppendorfer Markt ist der Umstieg in andere Buslinien möglich.

Längere Spaziergänge können in Richtung Isebekkanal bis zur Alster führen. Auf diesen Wegen empfiehlt sich ein Abstecher zum Mühlenteich, dem Winterquartier der Alsterschwäne.

Das Nachbargrundstück mit den leer stehenden Gebäuden des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses wird ebenfalls eine Umgestaltung erfahren.

Wohnbebauung sowie Kunst- und Kulturstätten werden das Angebot im Stadtteil bereichern. Der Verein MARTINlerLEBEN hat mit eindrucksvollen Ideen und Sommerveranstaltungen bereits Zeichen gesetzt.

Wohnungsangebot im Betreuten Wohnen (Service Wohnen)

Das Gebäude-Ensemble der Bethanien-Höfe Eppendorf besteht aus drei architektonisch reizvollen Häusern. Das Gebäude an der Frickestraße ist ausschließlich dem Betreuten Wohnen (Service Wohnen) vorbehalten und bietet 63 und das anschließende Haus 1 - „Haus Bethanien“ im Gartengeschoss weitere 5 hochwertig ausgestattete, barrierefreie und damit seniorengerechte Wohnungen, die alle über Balkone oder Terrassen verfügen.



Interessenten können sich zwischen Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen entscheiden. Die Wohnungsgrößen der Zwei-Zimmer-Wohnungen liegen in einer Bandbreite von ca. 59 m² bis ca. 69 m². Bei den Drei-Zimmer-Wohnungen werden Größen zwischen ca. 80 m² und 85 m² angeboten.

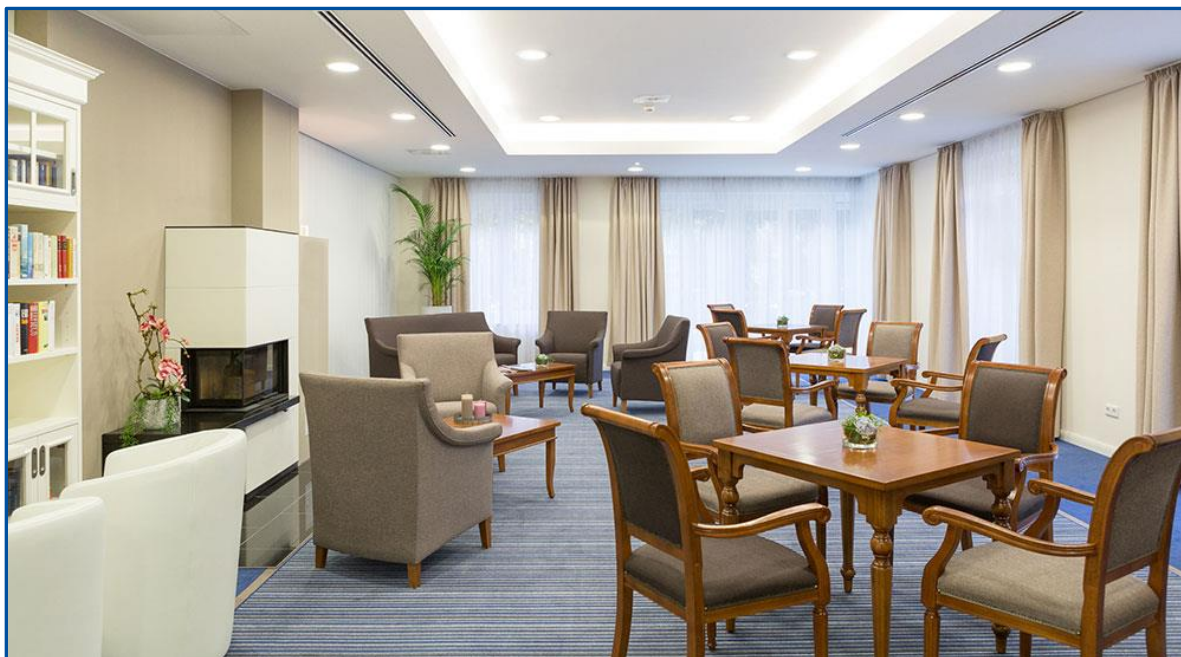
Alle Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet, haben Parkettböden, Fußbodenheizung und großzügige sowie pflegegeeignete Bäder.

Jeder Wohnung ist im Kellergeschoss ein Abstellraum zugeordnet, die große Mehrheit der Wohnungen verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum in der Wohnung. Die Wohnungsrechtserwerber haben die Möglichkeit, eine Waschmaschine in der Wohnung aufzustellen oder den hauseigenen Waschsalon zu nutzen.

Die Tiefgarage bietet neben PKW-Stellplätzen auch Platz für insgesamt 67 Fahrräder.

Was versteht man unter einer seniorenrechtlichen Wohnung?

Grundsätzlich können die Bewohner der Residenz Bethanien-Höfe jeden Teil des Gebäudeensembles barriere- und schwellenarm erreichen. Dies gilt für alle Wohngeschosse, den Wellness-Bereich, den Clubraum genauso wie für alle übrigen und notwendigen Service- und Dienstleistungsflächen und Funktionsräume.



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

Alle Wohnungen sind seniorengerecht und barriere- und schwellenarm. Darüber hinaus gibt es weitere Ausstattungsmerkmale, wie zum Beispiel:

- entsprechend große Bewegungsflächen in Küchen und Bädern
- rollstuhlgerechte Türbreiten
- gute Erreichbarkeit von Lichtschaltern und Steckdosen sowie anderer Bedienungselemente
- Einbau von bodengleichen Duschen und unterfahrbaren Waschtischen in Bädern
- Vorhaltungen zum Anschluss an das Notrufsystem
- Türwechselsprechanlagen mit Monitor
- Rauchmelder in den Wohnungen
- schwellenfreier Zugang zu den Wohnungsterrassen und Balkonen

Wie wird die Betreuung bei Pflegebedürftigkeit sein?

Zum neuen Standort gehört die Wohn- und Pflegeeinrichtung AGAPLESION BETHANIEN-HÖFE, welche in neun Wohngruppen Pflege und Betreuung für 13-15 Bewohnerinnen und Bewohnern bietet. Die komfortablen und wohnlich gestalteten Einzelzimmer verfügen alle über ein eigenes Bad.

Bewohner des Betreuten Wohnens (Service Wohnens) erhalten ein erweitertes Pflegeversprechen und können davon ausgehen, dass eine pflegerische Betreuung in der Wohnung sehr lange möglich ist. Darüber hinaus genießen die Wohnungsrechtserwerber ein bevorzugtes Aufnahmerecht für die Wohn- und Pflegeeinrichtung AGAPLESION BETHANIEN-HÖFE vor allen anderen Anmeldungen. Selbst bei zunehmender Pflegebedürftigkeit kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer vertrauten Umgebung bleiben.

Grundsätzlich wird jede Wohnung an ein **24-stündiges 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.

Welche Serviceleistungen werden angeboten und wie erfolgt die Vergütung?

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 individuelle Lebensführung und Alltagsgestaltung der Bewohnerinnen und Bewohner möglich ist. Konzept des Hauses ist es z.B., das Mittagsmenü und auch eine wöchentliche Reinigung der Wohnung nicht als obligatorische Leistungen, sondern als Wahlleistungen anzubieten.

Neben frei wählbaren Serviceleistungen, die nur bei Inanspruchnahme zu bezahlen sind, wird ein Grundservice angeboten. Dieser wird mit einem monatlichen Serviceentgelt in Höhe von 360 EUR (inkl. MwSt.) für die erste und 150 EUR (inkl. MwSt.) für die zweite Person des Haushalts abgegolten.

Zu diesen Grundleistungen, die vertraglich gesichert sind, gehören:

- Tägliche Rezeptionsbesetzung
- 24 Stunden-Notrufsystem
- Organisation eines gesellschaftlichen und kulturellen Angebots
- Hilfestellung im Alltag durch qualifiziertes Hauspersonal
- Handreichungen und Kleinstreparaturen durch Hausmeister
- Hilfe bei leichter Krankheit in der Wohnung bis zu 14 Tage kostenfrei im Jahr
- Pflege und Unterhalt der Blumen und Pflanzen der Gemeinschaftsflächen
- Hilfe bei der Bepflanzung der privaten Balkone und Terrassen
- Nutzung des Wellness-Bereichs mit Schwimmbecken und Sauna
- Nutzung des Fitness-Raums
- Nutzung des Clubraums mit Kamin, auch mit Gästen
- Sicherheitskonzept für die ganze Wohnanlage, auch während des Urlaubs
- Vermittlung von gewünschten Sonderdiensten
- Apothekendienst (Beschaffung von rezeptpflichtigen Medikamenten)
- Priorität bei der Aufnahme in die stationäre Pflegeeinrichtung

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, wie z.B. die Fensterreinigung
- Hauswirtschaftliche Leistungen
- Bring- und Lieferservice
- Wäscheservice
- Büro-Service (Kopien, Faxe etc.)
- Begleitsdienste für Einkäufe oder Arztbesuche etc.
- Organisation externer Kulturangebote und Kurse

- Vermittlung von Fahrdiensten u.v.a.m.

Mit welchen Betriebskosten ist monatlich zu rechnen?

Der jährliche Abrechnungsmodus von Vorauszahlungen auf Wohnungsnebenkosten sichert Transparenz über alle laufenden Aufwendungen und macht auch verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Kalt- und Warmwasser nachvollziehbar.

Bei Ihren Überlegungen können Sie davon ausgehen, dass für die üblich anfallenden Betriebskosten im Monat 3,00 EUR/m² als Vorauszahlungen zu entrichten sind. Über technische Einrichtungen in jeder Wohnung werden Verbräuche separat erfasst und nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres abgerechnet.

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 Lüftungsanlage
- den Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- den Betrieb 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

Wie erfolgt die Wohnungsvergabe?

In der Residenz Bethanien-Höfe kann ein lebenslanges Wohnungsrecht erworben werden. Mit dem lebenslangen Wohnungsrecht eröffnet sich eine neue Form der finanziellen Absicherung, die erstmalig in Hamburg angeboten wird. Das Besondere dabei: Es wird nicht die Immobilie selbst, sondern ein lebenslanges Nutzungsrecht erworben. Mit der einmaligen Zahlung eines Wohnungsrechtspreises entfallen weitere Mietzahlungen - und das lebenslang. Damit kann jeden Monat über mehr freies Geld (aus Renten oder Pensionen) verfügt werden.

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

Das Wohnungsrecht kann sowohl von Einzelpersonen als auch von Paaren (Eheleute oder Lebensgemeinschaften) erworben werden. Der Kaufpreis für das Wohnungsrecht wird stets individuell ermittelt. Er richtet sich u.a. nach dem Lebensalter der Erwerber zum Nutzungsbeginn sowie nach der Größe und Lage der gewünschten Wohnung.

Falls ein Auszug gewünscht ist oder zum Beispiel vollstationäre Pflege erforderlich wird, kann der Wohnungsrechtsvertrag mit einer Beendigungsfrist von drei Monaten beendet werden, der noch nicht „abgewohnte“ Betrag wird erstattet. Im Erbfall werden verbleibende Restwerte des Wohnungsrechtspreises an die Begünstigten ausgezahlt.

Das Wohnungsrecht im Überblick mit Preisbeispielen:

Für welche Personen ist das Wohnungsrecht interessant?

- Für Menschen, die keine Preissteigerungen wünschen und das 60. Lebensjahr erreicht 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 für das Wohnen im Alter erwerben möchten.
- Für Menschen, 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?

- Zumeist niedrigerer Anschaffungspreis als beim Eigentumserwerb
- Keine Eigentümerverpflichtungen
- Keine Grunderwerbssteuer, nur Eintragungsgebühren
- Keine Verwertungsprobleme bei Aufgabe der Eigennutzung
- Rückzahlung nicht abgewohnter Wohnungsrechtspreisanteile auch im Erbfall
- Vermögensschonender als eine Monatsmiete bei vergleichbarem Angebot

Wonach richtet sich der Erwerbspreis des Wohnungsrechts?

- Alter des Wohnungsrechterwerbers
- Geschlecht des Erwerbers (Frauen haben eine höhere Lebenserwartung)
- Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung

Welche Kosten fallen für das Wohnen insgesamt an?

- Einmaliger Erwerbspreis am Anfang, somit keine laufenden Mietzahlungen
- Eintragungsgebühren für das Wohnungsrecht im Grundbuch
- Einmaliger Anfangsverlust bei Nutzungsbeginn
- Laufende Vorauszahlungen auf die Wohnungsnebenkosten

- Monatliche Servicepauschale für den Grundservice

Preisbeispiele für ausgewählte Wohnungstypen und Erwerberjahrgänge:

Residenz Bethanien-Höfe Zwei-Zimmer-Wohnung		mit 70 Jahren	mit 75 Jahren	mit 80 Jahren
Erdgeschoss ca. 64 m ²	Damen	157.000 €	135.000 €	112.500 €
	Herren	142.000 €	122.000 €	102.000 €
1. Obergeschoss ca. 64 m ²	Damen	160.000 €	137.500 €	114.500 €
	Herren	145.000 €	124.000 €	104.000 €
2. Obergeschoss ca. 64 m ²	Damen	165.500 €	142.000 €	118.000 €
	Herren	149.500 €	128.000 €	107.500 €
3. Obergeschoss ca. 64 m ²	Damen	168.500 €	145.000 €	120.500 €
	Herren	152.500 €	130.500 €	109.500 €
4. Obergeschoss ca. 64 m ²	Damen	171.000 €	147.000 €	122.000 €
	Herren	155.500 €	133.000 €	111.500 €
5. Obergeschoss ca. 62 m ²	Damen	172.000 €	147.500 €	122.500 €
	Herren	153.500 €	131.000 €	110.000 €

Residenz Bethanien-Höfe Drei-Zimmer-Wohnung		mit 70 Jahren	mit 75 Jahren	mit 80 Jahren
Erdgeschoss ca. 82 m ²	Damen	198.500 €	170.000 €	141.000 €
	Herren	179.000 €	153.000 €	127.500 €
1. Obergeschoss ca. 82 m ²	Damen	202.000 €	173.000 €	143.500 €
	Herren	182.500 €	156.000 €	130.000 €
2. Obergeschoss ca. 82 m ²	Damen	206.500 €	177.000 €	146.500 €
	Herren	186.500 €	159.000 €	132.500 €
3. Obergeschoss ca. 82 m ²	Damen	211.000 €	180.500 €	149.500 €
	Herren	190.000 €	162.000 €	135.500 €
4. Obergeschoss ca. 82 m ²	Damen	215.000 €	184.000 €	152.500 €
	Herren	194.000 €	165.500 €	138.000 €
5. Obergeschoss ca. 82 m ²	Damen	219.000 €	187.500 €	155.000 €
	Herren	197.500 €	168.500 €	140.500 €

Beim gemeinsamen Erwerb eines Wohnungsrechts durch ein **Ehepaar** oder eine **Lebensgemeinschaft** erfolgt die Preisbildung ebenfalls in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Lebensalter, wobei in einem solchen Fall jeweils die Daten des Erwerbers zugrunde gelegt werden, der statistisch die längere Lebenserwartung hat. Einmalig wird ein Paaraufschlag in Höhe von 10.000 EUR erhoben.

Wie erfolgt die Kaufpreisbelegung?

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 zur Kenntnis zu geben.

Der Wohnungsrechtsvertrag sieht eine Zahlung des ermittelten Wohnungsrechtspreises in zwei Raten vor. Die erste Rate in Höhe von 40 % des Wohnungsrechtspreises ist vierzehn Tage nach Vertragsannahme durch den Wohnungsrechtsgeber fällig. Die zweite Rate in Höhe von 60 % des Wohnungsrechtspreises ist vier Wochen vor dem vereinbarten Nutzungsbeginn zu zahlen.

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