

## Investition in die Zukunft.

- ✓ **sicher.**  
durch Immobilienbesitz und ein bevorzugtes Belegungsrecht
- ✓ **rentabel.**  
durch langfristige und belegungsunabhängige Mieteinnahmen
- ✓ **werthaltig.**  
durch ein Nutzungskonzept mit Zukunft



**senior  
project** GmbH

Projektentwicklungsgesellschaft für  
Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Hainsacker, Seraph-Baumer-Weg 1  
93138 Lappersdorf  
Telefon (0941) 2984 99 891  
Telefax (0941) 2984 99 800  
E-Mail: [info@seniorproject.de](mailto:info@seniorproject.de)  
[www.seniorproject.de](http://www.seniorproject.de)

Ansprechpartner/-innen:  
Anne Petrick, Geschäftsführerin  
Martin Weiß, Geschäftsführer  
Florian Vielsmaier, Assistent der GF



Dieses Prospekt wurde CO<sub>2</sub>-neutral gedruckt.

# Senioren Servicehaus Neusorg



## Warum haben wir uns für den Standort Neusorg entschieden?

Neusorg ist idyllisch in eine waldreiche Umgebung eingebettet. Der Ort gehört zu den jüngsten Gemeinden Bayerns und verfügt über eine gute Infrastruktur. Vor Ort findet man Supermärkte, Metzger, Bäcker, Banken, Ärzte sowie eine Apotheke. Verschiedene Speisegaststätten verwöhnen ihre Gäste mit bodenständiger und preiswerter Küche. Der Kindergarten und die Grund- und Hauptschule machen das Wohnen für Familien in Neusorg interessant. Durch die günstige Verkehrsanbindung kann man die naheliegenden Städte Wunsiedel, Marktredwitz, Weiden oder Bayreuth bequem per Bahn oder Bus erreichen.



Die Gemeinde gehört zu den beiden Erholungsgebieten „Naturpark Fichtelgebirge“ und „Naturpark Steinwald“. Durch den Reiz seiner Gegend und die Ruhe seiner Umgebung zieht der Ort auch erholungsbedürftige Urlauber aus allen Teilen Deutschlands an.

Neusorg ist Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft, zu denen neben Neusorg die Gemeinden Brand, Ebnath und Pullenreuth zählen. In der Verwaltungsgemeinschaft und somit im direkten Einzugsgebiet unseres Senioren-Servicehauses leben 6.189 Personen (Stand: 31.12.2012).



## Bedarfsermittlung

Bei der Bedarfsermittlung für Pflegeheime (PflegeWohnen) wird vor allem die Zahl der Einwohner über 80 Jahren betrachtet. Laut Studien und den Angaben der statistischen Landesämter sind derzeit ca. 5,5 bis 6,9% der Gesamtbevölkerung über 80 Jahre alt. Dieser Anteil wird bis ins Jahr 2025 auf ca. 9,5% anwachsen. Bereits heute leben mehr als 20% der über 80-jährigen in einem Pflegeheim.

Bezieht man diese Zahlen auf die Einwohner des Einzugsgebietes, so errechnet sich für das Senioren-Servicehaus Neusorg für das Angebot PflegeWohnen aktuell schon ein Mindestbedarf von ca. 78 Pflegeplätzen. Dabei wurde noch nicht berücksichtigt, dass sich durch die Nähe zu Nachbargemeinden, wie den Gemeinden Nagel und Tröstau noch ein Mehrbedarf ergibt.

Bei der Bedarfsermittlung für seniorengerechte Wohnangebote (ResidenzWohnen) wird die Zahl der Einwohner über 65 Jahre betrachtet. Man geht davon aus, dass ca. 2% dieser Altersgruppe eine solche Wohnform bevorzugen und nachfragen. Diese Wohnform wird weiter zunehmen.

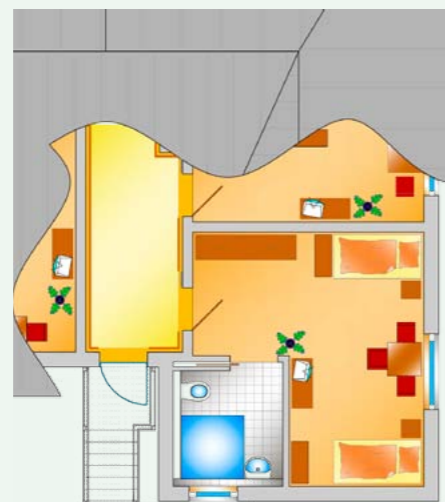
Bezieht man diese Zahlen auf die Einwohner des Einzugsgebietes, so errechnet sich für das Senioren-Servicehaus Neusorg für das Angebot ResidenzWohnen aktuell ein Bedarf von 28 Wohnungen.

Derzeit hat Neusorg und die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft noch keine Senioreneinrichtung, deshalb bleibt ein Bedarf von ca. 78 ungedeckten Pflegeplätzen und 28 Plätzen in seniorengerechten Wohnangeboten.

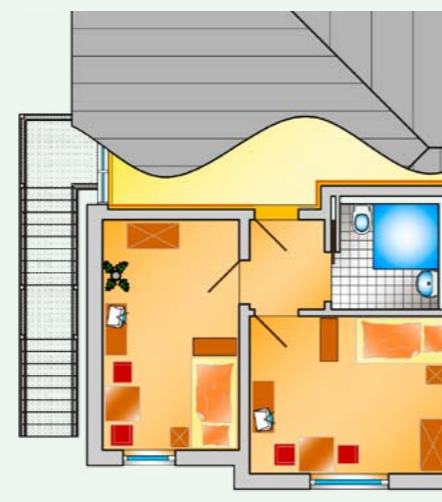
Der Standort Neusorg bietet sowohl aufgrund der attraktiven Umgebung und der heute fehlenden Pflegeplätze als auch des künftigen Bedarfs beste Voraussetzungen für eine optimale Auslastung unseres Senioren-Servicehauses.



Einzelzimmer (PflegeWohnen)



Doppelzimmer (PflegeWohnen)



Dublette (PflegeWohnen)

## Das Senioren-Servicehaus im Überblick

### Das Haus

- PflegeWohnen – Pflegewohngruppen in der stationären Altenpflege
  - 52 Plätze, in 28 Einzel- und 4 Doppelzimmern, sowie 8 Dubletten
  - gegliedert in 4 Pflegewohngruppen
- ResidenzWohnen – Komfort, Unabhängigkeit und Sicherheit im eigenen Appartement
  - 14 Wohnungen, davon 8 Einzel- und 6 Paarappartements

### Die Bauweise

- konventionelle Bauweise in Mauerwerk/Stahlbeton mit Holzdachstuhl
- attraktive Bewohnerappartements mit eigenem, behindertengerechtem Bad
- großzügige Gemeinschaftsbereiche, einschließlich Balkone in jedem Geschoss
- ansprechende Architektur durch aufwendige, mehrfach gegliederte Fassadengestaltung
- Einsatz alternativer Energien; KfW 55 – Effizienzstandard



### Der Kaufvertrag

- Bauträgerkaufvertrag, Gewährleistung nach BGB
- Qualitätssicherung durch Bausachverständige
- Kaufpreiszahlung je nach Baufortschritt

### Der Pachtvertrag

- 20 jährige Pachtvertragsdauer (Laufzeitbeginn: 01.09.2015) mit zwei aufeinanderfolgenden Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren für und mit der Sozialteam – Betriebsgesellschaft für Senioren- und Pflegeeinrichtungen Steinwald mbH
- Pachtanpassungen durch Indexierung nach dem Verbraucherindex für Deutschland
- Beginn der Pachtzahlungen: ab dem vierten Monat nach Pachtbeginn jeweils zum 15ten, unabhängig vom Belegungsstand
- Der Pächter übernimmt die Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung und gemäß pachtvertraglicher Vereinbarung. Verwaltergebühren, nicht umlagefähige sonstige Betriebskosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage tragen die Eigentümer.
- Die Kosten der Instandhaltung und -setzung tragen die Eigentümer unter Beteiligung des Pächters, der auch die Schönheitsreparaturen im Gebäude übernimmt.



### Der Verwaltervertrag

- WEG-Verwaltung: Abhalten der Eigentümerversammlungen, Erstellen der Wirtschaftspläne und Abrechnungen, Buchhaltung, Objektpflege, etc.
- Das bevorzugte Belegungsrecht
- Jeder Eigentümer besitzt das Recht, für sich und seine Familienangehörigen Bedarf an einem Wohn- und Pflegeplatz in allen von seniorproject GmbH errichteten Sozialimmobilien bzw. der Sozialteam-Gruppe anzumelden und genießt Einzugspriorität.