

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
www.seniorproject.de

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



Dieses Prospekt wurde CO₂-neutral gedruckt.

Senioren Servicehaus Waldershof



Warum haben wir uns für den Standort Waldershof entschieden?

Die Stadt Waldershof liegt in der weiten Talsenke des Flüsschens Kösseine inmitten des Naturparks Steinwald und Fichtelgebirge. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an die Stadt Marktredwitz. Die Gemeindegrenze ist dabei zugleich Grenze zwischen den Landkreisen Tirschenreuth und Wunsiedel und somit auch zwischen den Regierungsbezirken Oberpfalz und Oberfranken.



Derzeit leben etwa 4.720 Einwohner in Waldershof, in den angrenzenden Gemeinden Pechbrunn und Pullenreuth zusätzlich ca. 3.250 Menschen. Somit wohnen im direkten Einzugsgebiet unseres Senioren-Servicehauses etwa 7.970 Personen.



Standort Senioren-Servicehaus Waldershof





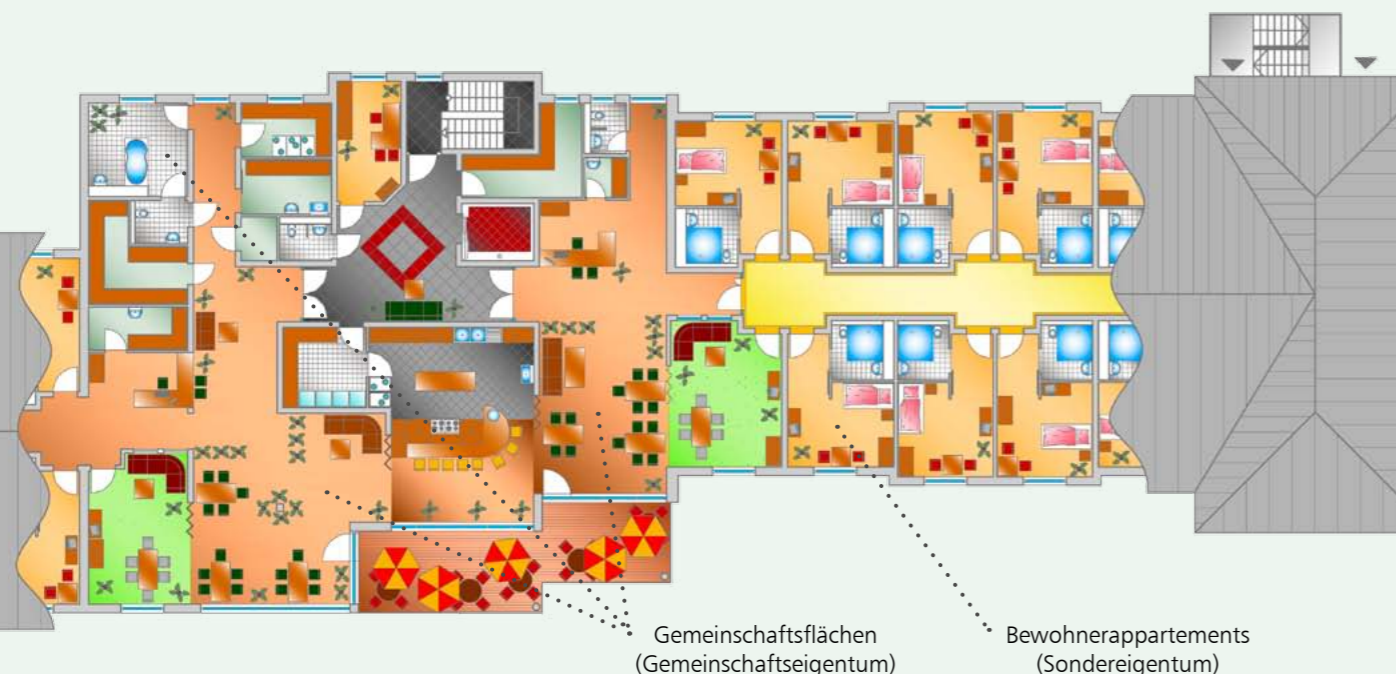
Bei der Bedarfsermittlung für Pflegeheime wird vor allem die Zahl der Einwohner über 80 Jahre betrachtet. Laut Studien und den Angaben der statistischen Landesämter sind derzeit ca. 5,5 bis 6,9% der Gesamtbevölkerung über 80 Jahre alt. Dieser Anteil wird bis ins Jahr 2025 auf ca. 9,5% anwachsen. Bereits 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 Waldershof ein Mindestbedarf von ca. 90 Pflegeplätzen. Dabei wurde noch nicht berücksichtigt, dass sich durch die Nähe zu Nachbarschaftsgemeinden, wie der Stadt Marktrechwitz oder den Gemeinden Nagel und Tröstau noch ein Mehrbedarf ergibt.

Wir, die seniorproject GmbH, haben 2012 das Senioren-Servicehaus mit einer Kapazität von 78 Pflegeplätzen errichtet, weil wir in Waldershof die Kombination eines attraktiven Standorts mit entsprechendem Bedarf finden.

Auch unser Partner, die Sozialteam-Betriebsgesellschaft für Senioren- und Pflegeeinrichtungen Steinwald mbH mit Sitz in Lappersdorf, baut auf unseren gemeinsamen Standort Waldershof. Dieses Vertrauen wurde besiegelt mit der Vereinbarung eines Pachtvertrags, der auf die Dauer von 20 Jahren und zwei Verlängerungsoptionen auf jeweils weitere 5 Jahre in die Zukunft reicht.

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



Das Senioren-Servicehaus Waldershof im Überblick

Das Haus

- 72 Pflegeappartements, davon 66 Einzel- und 6 Doppelappartements
- gegliedert in 6 Pflegewohngruppen

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 durch Biomasse-Heizkraftwerk und Kollektorflächen für zusätzliche Warmwassergewinnung

Der Kaufvertrag

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

Der Pachtvertrag

- 20 jährige Pachtvertragsdauer (Laufzeitbeginn September 2012) 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 Eigentümersammlungen, 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.