



Zwei Starke Partner—Ein Ziel

**Lebensqualität im Alter mit
Herz und Gemeinschaft**



Häusliche Pflege im neuen Zuhause

Selbstbestimmung - Pflege - Teilhabe - Flexibilität

Gemeinsam leben. Aktiv bleiben. Lebensfreude genießen.

Es gibt viele gute Gründe, im fortgeschrittenen Alter noch einmal über die eigene Wohnsituation nachzudenken. Wenn alltägliche Dinge schwerer fallen, die Wohnung nicht barrierefrei ist oder Angehörige weit entfernt leben, wächst der Wunsch nach Sicherheit, Gemeinschaft und Unterstützung im Alltag. Eine neue Wohnform kann hier neue Lebensqualität schenken – mit Nähe, Geborgenheit und dem Gefühl, gut aufgehoben zu sein.

Die betreute Senioren-Apartmentgemeinschaft

ist ein Ort, an dem die spätere Lebensphase zu einer erfüllten, aktiven Zeit werden kann. Hier verbinden sich Wohnen, Betreuung und soziale Teilhabe zu einer modernen Form des Miteinanders.

Sie bietet besonders älteren Menschen mit Pflegebedarf – die Möglichkeit, selbstbestimmt und aktiv zu leben, eingebunden in eine vertraute Gemeinschaft. Hier ersetzt Nähe die Anonymität, und Unterstützung wird Teil eines Lebensumfelds, das Sicherheit, Struktur und persönliche Freiheit vereint.

In einem liebevoll gestalteten Zuhause schaffen wir die Basis für ein Leben, das von Wertschätzung, Nähe und Gemeinschaft geprägt ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von einer stabilen Tagesstruktur, einem lebendigen sozialen Miteinander und professioneller Unterstützung.

Das Konzept der betreuten Senioren Wohngemeinschaft in Verbindung mit Tagespflege und Begegnungszentrum ist eine zeitgemäße Antwort auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft. Viele Menschen wünschen sich im Alter nicht das Alleinsein, sondern das Leben in Gemeinschaft – mit Raum zum Mitgestalten, zur Entfaltung und mit individueller Betreuung.

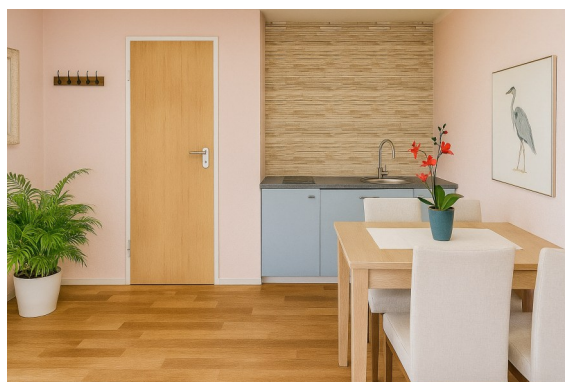


So wohnen Sie

Ihr Privater Rückzugsort

Die betreute Senioren Wohngemeinschaft umfasst 16 Zweizimmerapartments und 2 Einzimmer-Apartments auf zwei Etagen (Apartment-Gemeinschaften), die als persönliche Rückzugsräume mit wohnlicher Atmosphäre gestaltet sind. Alle Apartments entsprechen dem R-Standard die Apartments im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen kleinen persönlichen Gartenanteil, die Apartments im I. Obergeschoss haben eine gemeinsame 40 qm große Dachterrasse mit herrlichem Blick in die Berge.

Die Apartments sind mit einer kompakten Küchenzeile ausgestattet – mit Kühlschrank, Spüle und kleiner Herdplatte. Darüber hinaus richtet jeder Bewohner sein Apartment mit eigenen Möbeln ein – so entsteht ein vertrautes, persönliches Zuhause, das die eigene Lebensgeschichte widerspiegelt.



Ob allein oder zu zweit – in der Senioren Wohngemeinschaft finden Sie den Raum, der zu Ihrer Lebenssituation passt. **Die großzügig geschnittenen Zweizimmer-Apartments sind multifunktional konzipiert, dass sie bei Bedarf auch von zwei Personen bewohnt werden können** – ideal für Paare, bei denen ein Partner bereits pflegerische Unterstützung benötigt.





Gemeinschaft und Begegnung

Gemeinschaft und Begegnung prägen jede Etage des Hauses. In den großzügig gestalteten Aufenthaltsbereichen mit offener Küche, einladendem Speisebereich und wohnlichem Wohnzimmer entsteht ein lebendiger Mittelpunkt des Zusammenlebens. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen, erzählt und gelacht. Wohn- und Speiseraum öffnen sich zur rund 35 m² großen Terrasse – ein fließender Übergang ins Freie. Von dort gelangt man direkt in den großen Bewohnergarten, der nahtlos an den weitläufigen Begegnungsgarten anschließt. So entstehen lichtdurchflutete Räume und grüne Freiflächen, die das Miteinander auf natürliche Weise fördern und zugleich Raum für Ruhe und Rückzug lassen.



Der gemeinsame Garten ist ein Ort der Begegnung, der Lebensfreude und der Aktivität.

Zwischen blühenden Hochbeeten wird gemeinsam gepflanzt, geerntet und gelacht. Die gemütliche Laube lädt zu Gesprächen, Erinnerungen und kleinen Auszeiten im Schatten ein. Auf der sonnigen Wiese entstehen Momente der Bewegung, des Miteinanders und der Leichtigkeit – ein Stück gelebte Gemeinschaft unter freiem Himmel.



Die betreute Senioren Wohngemeinschaft verbindet das Private mit dem Gemeinsamen – individuelle Rückzugsmöglichkeiten und ein lebendiges Miteinander in einer harmonischen, wohnlichen Umgebung.

Wohnen mit Freiraum und Nähe

Individuell leben – gemeinsam zuhause sein.



CuraSun Tagespflege

Unsere Tagespflegeeinrichtung richtet sich an ältere Menschen sowie an Personen mit Pflegebedarf, die tagsüber professionelle Betreuung und Unterstützung wünschen, ihren Lebensmittelpunkt jedoch weiterhin im eigenen Zuhause haben. Ziel ist es, Selbstständigkeit zu erhalten, soziale Teilhabe zu fördern und pflegende Angehörige spürbar zu entlasten.



Die CuraSun Tagespflege bietet:

- ⇒ Strukturierte Tagesabläufe zur Orientierung und Stabilität
- ⇒ Gemeinsames Frühstück und Mittagessen, Nachmittagskaffee
- ⇒ Spezielle Gedächtnistrainings- und Aktivierungstherapie **MAKS®**
- ⇒ Spezifische Beschäftigungsangebote zur Förderung emotionaler Stabilität
- ⇒ Bewegungstherapie und leichte Gymnastik für Körper und Geist

Ein besonderer Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner unserer CuraSun betreuten Senioren Apartmentgemeinschaft liegt in der direkten Anbindung an die Tagespflege im selben Gebäude.

Unsere Mitarbeiter der Tagespflege holen Sie morgens persönlich ab und begleiten Sie am Ende des Tages wieder zurück in Ihr Apartment. So entsteht ein nahtloses, optimal abgestimmtes Versorgungskonzept – komfortabel, effizient und konsequent auf Ihre individuellen Bedürfnisse ausgerichtet.

Gleichzeitig behalten Sie jederzeit die volle Entscheidungsfreiheit über Art und Umfang der gewünschten Unterstützung. Diese individuelle und selbstbestimmte Gestaltung Ihrer Versorgung stärkt Ihre Eigenständigkeit und ermöglicht es Ihnen, so lange wie möglich in Ihrem eigenen Zuhause zu leben.



Begegnungszentrum „Treffpunkt CuraSun“

Im Dachgeschoss des Gebäudes entsteht der Treffpunkt CuraSun – eine moderne Begegnungsstätte mit rund 170 m² Fläche und einem beeindruckenden Bergblick.

Zwei helle Gruppenräume bieten Raum für Vorträge, Aktivitäten und Schulungen. Eine offene Gemeinschaftsküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Backen ein. Barrierefreie Sanitärräume sorgen für uneingeschränkte Zugänglichkeit. Herzstück ist die großzügige Dachterrasse, die den Blick auf die Berge freigibt und zu geselligen Runden, Bewegungsangeboten oder therapeutischen Aktivitäten im Freien einlädt.

In begrenztem Umfang werden die Räume auch für Gruppentherapien der Tagespflege genutzt. In therapiefreien Zeiten öffnet sich der Treffpunkt als Begegnungszentrum für die ältere Peißenberger Bevölkerung sowie für die Bewohnerinnen und Bewohner der CuraSun-Senioren-Wohngemeinschaft.

Hier entstehen lebendige Nachmittage mit Kaffee und Film, Bewegungsangebote, kreative Workshops und Programme zur geistigen Aktivierung. Bewohnerinnen und Bewohner sind ausdrücklich eingeladen, eigene Ideen einzubringen und das Angebot aktiv mitzugestalten.





CuraSun—hier kommen Menschen zusammen

In enger Zusammenarbeit mit dem Senioren-Quartiersmanagement entwickelt sich das CuraSun Begegnungszentrum zu einem aktiven Ort der Teilhabe für die ältere Bevölkerung in Peißenberg. Ein lebendiger Mix aus Menschen mit Unterstützungsbedarf, engagierten Ehrenamtlichen und Angehörigen schafft eine besondere Atmosphäre des Miteinanders. Unterschiedliche Erfahrungen, Perspektiven und Lebensgeschichten kommen hier zusammen und machen diesen Ort zu einem Raum echter Begegnung, gegenseitiger Unterstützung und gelebter Gemeinschaft.



Soziale, kulturelle und Teilhabe Angebote

- Offener Treffpunkt / Cafebetrieb (Seniorencafe, Mittagstisch)
- Gesprächs- und Austauschgruppen (Angehörige, Selbsthilfe)
- Kulturelle Veranstaltungen (Lesungen, Musik- und Filmnachmittage)
- Gemeinsames Kochen und Essen (Themenküche, Kochgruppe)
- Feierlichkeiten im Jahresverlauf (Adventsfeier, Sommerfest, Ehrenamtsfest)



Prävention—Aktivierung - Alltagsförderung

- Bewegungsangebote (Sturzprävention, Gymnastik, Tanzen im Sitzen)
- Gedächtnistraining—maks Therapie für kognitive Erkrankungen
- Alltagspraktische Übungen (Haushaltsaktivitäten, Hochbeetpflege)
- Spielgruppen (Brettspiele, Kartenspiele, Bingo)
- Hobby- und Kreativangebote (Malen und Basteln)



Vorträge und Schulungen

- Pflegeberatung, Seniorenberatung (Quartiersmanagement Peißenberg)
- Schulungen für pflegende Angehörige (z.B. Mundpflege, Körperpflege, Aktivierung, Wundpflege, Demenz)
- Entlastungsangebote für pflegende Angehörige (Stressbewältigung, - Entspannungsprogramme)

Modell-Programm—Demenz bremsen mit



Bei maks handelt es sich um eine Gruppentherapie für Menschen mit Demenz. Die maks Therapie unterstützt die Stabilisierung kognitiver Fähigkeiten und trägt dazu bei, das Fortschreiten beginnender dementieller Erkrankungen möglichst frühzeitig hinauszuschieben

Das Modellvorhaben maks+ ist so ausgerichtet, dass es nicht nur auf die Nutzer der Tagespflege beschränkt bleibt, sondern im Rahmen des CuraSun Begegnungszentrums die gesamte Zielgruppe in der Bevölkerung anspricht und zur aktiven Teilhabe einlädt. Das Konzept verfolgt zugleich einen präventiven Ansatz.

„Denn es gilt, die vorhandenen Ressourcen von Menschen mit Demenz zu stärken und gleichzeitig ihre Lebensqualität zu erhöhen.“

- Zitat Prof. Dr. med. Elmar Gräbel

Modellvorhaben:



Das Konzept wird im Rahmen eines Modellvorhabens entwickelt. Die wissenschaftliche Begleitung und Unterstützung erfolgt durch Prof. Dr. med. Elmar Gräbel, wodurch die Umsetzung des Modellvorhabens qualitätsgesichert und fachlich fundiert erfolgt. Die begleitende Evaluation dient dazu, gewonnene Erkenntnisse wissenschaftlich zu erfassen und in die Praxis zu übertragen. Prof. Dr. Gräbel leitet das Zentrum für Medizinische Versorgungsforschung sowie den Bereich Medizinische Psychologie und Medizinische Soziologie der Psychiatrischen und Psychotherapeutischen Klinik des Universitätsklinikums Erlangen. Er ist seit über 35 Jahren als Demenz- und Angehörigenforscher tätig.

Gräbel's Ziel ist es, Menschen mit kognitiven Beeinträchtigungen, Inklusion und Teilhabe im Alltag sowie in der Gesellschaft zu ermöglichen. Sein wissenschaftliches Interesse gilt schwerpunktmäßig der Prävention von Demenz sowie Ressourcen erhaltender Behandlungen bei Demenzerkrankungen sowie der Forschung zur Situation pflegender Angehöriger. Er entwickelte die MAKS-Therapie, eine nichtmedikamentöse Aktivierungstherapie für Menschen mit Demenz, die motorische (M), alltagspraktische (A), kognitive (K) und soziale (S) Aktivitäten kombiniert.

„Demenzen sind bislang nicht heilbar. Psychosoziale, nichtmedikamentöse Therapieformen wie MAKS sind daher der entscheidende Weg, die Fähigkeiten von Menschen mit Demenz zu stabilisieren und ihr Wohlbefinden zu verbessern“, so Gräbel.

Für sein Engagement für Menschen mit Demenz und ihre Angehörigen erhielt Prof. Dr. med. Elmar Gräbel 2025 das Bundesverdienstkreuz.



Lage der CuraSun Senioren Wohngemeinschaft

Peißenberg – naturnah leben, bestens versorgt

Peißenberg liegt idyllisch im Alpenvorland und verbindet die Nähe zur Natur mit einer gewachsenen, leistungsfähigen Infrastruktur. Dieses Umfeld schafft ideale Voraussetzungen dafür, modernes Wohnen und eine zukunftssichere Versorgung harmonisch miteinander zu verbinden.

Direkt am Wohnquartier befinden sich ein Drogeriemarkt, ein Discounter sowie ein Supermarkt mit Backstube. Über den Quartiersplatz sind alle Einrichtungen in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar – kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern.



Mit über 12.000 Einwohnern verfügt Peißenberg über eine umfassende medizinische Infrastruktur mit Haus- und Fachärzten sowie mehreren Apotheken. Besonders hervorzuheben ist das ambulante Rehabilitationszentrum „**Therapiezentrum PRO**“ – das einzige seiner Art im Raum München–Garmisch. Es ist unmittelbar am Freizeitbad Rigi Rutsch’n angesiedelt und bietet ein breites, qualifiziertes Rehabilitationsangebot, insbesondere für die ältere Bevölkerung. Das nächste Krankenhaus in Weilheim ist nur 13 Kilometer entfernt.

Unabhängig davon werden physiotherapeutische Leistungen durch einen Kooperationspartner direkt am CuraSun-Standort erbracht – für eine wohnortnahe, abgestimmte und kontinuierliche Versorgung.

Verkehrsanbindung

Optimal angebunden – mobil in alle Richtungen

Direkt an der Senioren-Wohngemeinschaft befindet sich die Bushaltestelle der Linie 9656. Über diese Verbindung erreichen Sie bequem alle wichtigen Bereiche im Ort sowie die umliegenden Gemeinden.

Der Bahnhof Peißenberg-Moosleite liegt nur etwa 1,5 Kilometer entfernt. Sowohl mit dem Bus als auch mit der Bahn gelangen Sie nach Weilheim. Von dort bringt Sie der Regionalzug in nur rund 45 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof – eine komfortable Anbindung auch für Angehörige und Besucher.

Ergänzend dazu steht Ihnen jederzeit der Fahrdienst unseres Serviceanbieters zur Verfügung – flexibel, zuverlässig und auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt.

Auch mit dem Auto ist das Wohnquartier sehr gut erreichbar: Aus Richtung München gelangen Sie über die B2 nach Peißenberg. Die Autobahnausfahrt Iffeldorf ist über die B472 in rund 35 Kilometern erreichbar und verbindet das Quartier mit dem überregionalen Straßennetz.



Flexible CuraSun Serviceleistungen im Überblick

Damit sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner rundum wohl und gut betreut fühlen, bieten wir ein umfassendes Servicepaket. Es bildet die Grundlage für ein gepflegtes, sicheres und sorgenloses Leben in der Gemeinschaft. Wir haben bewusst unsere Grundleistungen auf die wichtigsten Dinge beschränkt. So können Sie individuell entscheiden, ob Sie weitere Leistungen zubuchen wollen oder Sie die Möglichkeit haben, sich von Ihren Angehörigen unterstützen zu lassen.

Grundleistungen im Servicepaket

- Reinigung der Gemeinschaftsbereiche
- Einkaufsfahrten (2x wöchentlich)
- Speiserversorgung mit abwechslungsreicher, angepasster Ernährung—**flexibel**
- Organisation & Verwaltung inkl. Unterstützung bei Anträgen
- 24-Stunden-Notrufsystem
- Kleinreparaturen im Wohnbereich
- Hilfe bei Behördenkontakten und Terminvereinbarungen.

Diese Leistungen garantieren eine stabile und komfortable Wohnbasis.

Individuelle Zusatzleistungen im Überblick

Neben den im Servicepaket enthaltenen Leistungen bieten wir individuell buchbare **Zusatzleistungen**, die den Alltag noch komfortabler gestalten.

- **Wäschereinigung:** Waschmaschinen und Trockner stehen zur Selbstnutzung bereit. Gerne übernehmen wir Waschen, Trocknen und Bügeln als bequemen Zusatzservice.
- **Fahrdienste:** Fahrten zum Bahnhof sind inklusive. Weitere Fahrten zu Ärzten, Behörden oder außerplanmäßigen Einkäufen bieten wir gegen geringe Gebühr an
- **Reinigungsleistungen:** Für die Reinigung Ihrer privaten Wohnräume stellen wir unsere Reinigungsleistungen nach individuellem Bedarf zur Verfügung
- **Persönliche Betreuung & Unterstützung:** Wenn Sie Hilfe im Alltag wünschen – z. B. bei Spaziergängen, beim Sortieren von Unterlagen oder organisatorischen Aufgaben – können Sie diese flexibel hinzubuchen.
- **Präsenzpersonal:** Entscheiden sich die Wohngemeinschaften zur gemeinsamen Nutzung eines Präsenzdienstes, wird dieser von der Service-Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

Diese Zusatzangebote ermöglichen Ihnen ein noch selbstbestimmteres und angenehmeres Leben in der CuraSun Senioren Wohngemeinschaft.



Investitionsprofil

Senioren-Wohngemeinschaft mit integrierter Versorgungsstruktur

Die Investition in eine Senioren-Wohngemeinschaft mit angebundener Tagespflege, Begegnungszentrum und Servicedienstleistungen stellt ein zukunftsorientiertes, Demografie festes Immobilieninvestment dar. Sie verbindet stabile Cashflows mit nachhaltiger Wertperspektive in einem strukturell wachsenden Marktsegment.

Nachhaltiger Wachstumsmarkt

- Der demographische Wandel führt zu einer kontinuierlich steigenden Zahl pflege- und unterstützungsbedürftiger Menschen
- Belegung nach Warteliste reduziert Leerstandsrisiken erheblich
- Klare Zweckbestimmung der Nutzung schafft eine stabile Zielgruppe und kalkulierbare Nachfrage

Betreibergebundene Vermietungsstruktur

- Die Vermietung erfolgt strukturiert über den Servicedienstleister/Tagespflegebetreiber
- Ambulant betreute Wohnformen gewinnen politisch und gesellschaftlich klar an Priorität (ambulant vor stationär)
- Die Nachfrage nach kleinteiligen, serviceorientierten Wohnformen mit integrierter Tagespflege steigt überproportional

Miet- und Ertragsperspektive

- Der infrastrukturelle Mehrwert (Tagespflege im Haus, Begegnungszentrum, soziale Teilhabe, Demenzorientiert, Serviceangebot) ist im Mietpreis darstellbar
- Überdurchschnittliche Attraktivität im Vergleich zum klassischen Seniorenwohnen
- Hohe Zahlungsbereitschaft aufgrund kombinierter Wohn- und Versorgungsstruktur

Wertsteigerungspotential

- Aufgrund demografisch getragener Nachfrageentwicklung
- Begrenztes Angebot vergleichbarer integrierter Konzepte
- Spezialisierte, niederschwellige Pflegeimmobilien haben eine überdurchschnittliche Wertentwicklung

Risikostruktur

- Geringes Vermietungsrisiko durch fokussierte Zielgruppe mit steigendem Bedarf
- Kein konjunkturabhängiger Markt, Pflege ist kein aufschiebbares Gut
- Langfristige Nutzungstabilität durch steigende gesellschaftliche Systemrelevanz



Eigennutzungsprofil

Senioren-Wohngemeinschaft mit integrierter Versorgungsstruktur

Die Eigennutzung einer Einheit in einer Senioren-Wohngemeinschaft ist nicht nur eine Wohnentscheidung, sondern eine strategische Vermögens- und Vorsorgeentscheidung. Sie verbindet Kapitalanlage, Absicherung und Lebensplanung in einem strukturierten Konzept.

Vermögenssicherung statt Vermögensverzehr

- Eigentum bleibt im Privatvermögen und wird nicht vollständig durch Heimkosten aufgezehrt
 - Wertsteigerung durch spezialisierte nachfragegetriebene Nutzungsform
 - Substanzwert bleibt auch im Pflegefall bestehen
-

Planbare Altersvorsorge

- Frühzeitige Sicherung eines altersgerechten Wohnraums
 - Kein Abhängigkeit von kurzfristiger Marktsituation bei Eintritt eines Pflegebedarfs
 - Vermeidung von Zeitdruck-Entscheidungen im Erstfall
 - Vermögenssichernde Altersvorsorge über Generationen
-

Inflationsschutz durch Sachwert

- Immobilieneigentum bietet langfristigen Schutz vor Geldwertverlust
 - Pflegeimmobilien gelten als besonders stabile Assetklasse
 - Mieten und Werte entwickeln sich parallel zur steigenden demografischen Nachfrage
-

Versorgungssicherheit ohne Strukturbruch

- Kontinuität des Wohnumfeldes auch bei steigendem Unterstützungsbedarf
 - Belastung durch Umzug in stationäre Einrichtung bei steigendem Unterstützung kann überwiegend vermieden werden
 - Schrittweise Erhöhung der Unterstützung im gewohnten sozialen Umfeld z.B. durch flexible Ergänzung der Leistungen der ambulanten Pflege, die Erhöhung der Aufenthaltstage in der Tagespflege und des flexiblen Einsatzes an Service-Dienstleistungen
-

Strategische Neuordnung des Immobilienvermögens

- Der Verkauf eines nicht mehr altersgerechten Eigentums (z.B. wegen fehlender Barrierefreiheit) ermöglicht eine strategische Reinvestition in eine barrierefrei Senioren-Wohngemeinschaft. Damit wird Immobilienvermögen zukunftsfähig neu positioniert und zugleich die eigene Wohn- und Versorgungssicherheit langfristig gesichert.
- Da es sich nicht um das traditionelle Familienheim handelt, sondern um eine funktional ausgerichtete Kapitalanlage mit klarer Zweckbestimmung, ist die Immobilie im Erbfall erfahrungsgemäß einfacher zu übertragen, zu verkaufen oder innerhalb einer Erbengemeinschaft auszugleichen.



Flexible Nutzung Zweizimmer-Apartment



Alternative 1

Das Apartment wird durch eine Person genutzt.



Alternative 2

Das Apartment wird durch zwei Personen genutzt wobei eine oder beide Lebenspartner bereits einen Unterstützungsbedarf haben.



Alternative 3

Das Apartment wird von zwei Lebenspartnern bewohnt. Da einer der beiden bereits einen höheren Unterstützungsbedarf hat, kann eines der Zimmer idealerweise als reines Pflegezimmer genutzt bzw. umgewidmet werden.