



**BIS 3,5 %  
RENDITE\***

**KFW 40 EE**

\*entspricht Verhältnis Jahres-  
mieteinnahme ohne NK zu  
Kaufpreis ohne Erwerbs-NK



## **Pflege-Appartements für Kapitalanleger Solides Investment zur Altersvorsorge**

Zeitgemäße Pflege-Immobilien in unserer neuen Pflegeeinrichtung  
Pflege AUF DER ALB, Kirchstraße 31, 89558 Böhmenkirch



## **Pflege-Appartements für Kapitalanleger** **Solides Investment zur Altersvorsorge**

**Zeitgemäße Pflege-Immobilien** in unserer neuen Pflegeeinrichtung  
**Pflege AUF DER ALB**, Kirchstraße 31, 89558 Böhmenkirch

|    |  |
|----|--|
| 05 | Vorwort Bürgermeister Matthias Nägele  |
| 07 | Böhmenkirch – die Gemeinde auf der Schwäbischen Alb                                  |
| 08 | Pflege AUF DER ALB – bestens versorgt in familiärer Atmosphäre                       |
| 10 | Entwicklung, Realisierung und Betrieb von Senioreneinrichtungen                      |
| 11 | Beispiele unserer Pflege-Immobilien mit Renditebetrachtung vor Steuern               |
| 12 | Etagengrundrisse – Erdgeschoss   |
| 14 | Etagengrundrisse – 1. Obergeschoss   |
| 16 | Etagengrundrisse – 2. Obergeschoss   |
| 18 | Die Pflege-Immobilie – eine solide Kapitalanlage                                     |
| 22 | Die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG und ihre Philosophie                       |
| 24 | Einrichtungsstandard auf hohem Niveau  |
| 25 | Referenzobjekte der avendi Senioren Service GmbH & Co. KG                            |
| 28 | Wichtige Informationen zum Kauf einer Pflege-Immobilie                               |
| 29 | Wichtige Informationen zum Mietvertrag mit der avendi Senioren Service GmbH & Co. KG |
| 30 | Das Projekt im Überblick   |
| 31 | Impressum  |





### **Liebe Leserinnen, liebe Leser,**

die Gemeinde Böhmenkirch ist eine lebens- und liebenswerte Gemeinde auf der Schwäbischen Alb. Rund 5.500 Einwohner wohnen in Böhmenkirch und in den Ortsteilen Treffelhausen, Steinenkirch und Schnittlingen. Wir sind eine ländlich geprägte Gemeinde, die über ein starkes Gewerbe und viele Arbeitsplätze am Ort verfügt. Unsere Infrastruktur umfasst neben Kindergärten und Grundschulen auch die notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittel- und Getränkemärkte.

Stolz können wir darauf sein, dass es uns gelungen ist, die medizinische Versorgung mit Hausärzten und Zahnärzten zu sichern. Dies ist heute nicht mehr selbstverständlich. Abgerundet wird das medizinische Angebot durch eine Apotheke, mehrere Pflegedienste und eine Tagespflege.

Was uns bisher am Ort noch fehlte, ist eine stationäre Altenpflegeeinrichtung. Diese Lücke wird nun mit dem geplanten Pflegeheim geschlossen. Die DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe wird das Pflegeheim realisieren und die Tochtergesellschaft avendi Senioren Service GmbH & Co. KG wird dieses dann betreiben.

Das Gebäude wird als eines der ersten Pflegeheime im Standard des KfW Effizienzhauses 40 EE errichtet und wird optisch ansprechend gestaltet werden. Neben klassischen Pflegeplätzen wird auch eine Station speziell für demenziell Erkrankte eingerichtet werden. Leider nimmt die Zahl an demenziell Erkrankten immer mehr zu und dieser Entwicklung wird Rechnung getragen.

Ich freue mich, dass wir nun mit dem neuen Pflegeheim eine Lücke in der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger schließen können und wünsche DIRINGER & SCHEIDEL viel Erfolg beim Bau des Pflegeheims und freue mich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit!

Es grüßt Sie herzlich  
Ihr

Matthias Nägele  
Bürgermeister

## Standort



## **Böhmenkirch – die Gemeinde auf der Schwäbischen Alb**

Böhmenkirch auf der Schwäbischen Alb ist eine Gemeinde mit rund 5.500 Einwohnern im Landkreis Göppingen. Sie liegt auf dem Albuch, einem nordöstlichen Teil der Alb. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wachholderheiden, steilen Anhöhen und sanften Tälern. Der faszinierende Albtrauf stellt als markanter Steilabfall nach Nordwesten eine geologische Besonderheit dar und ist charakteristisch für die Landschaft. Idyllische Wander- und Fahrradwege sowie beeindruckende Naturdenkmäler offerieren unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Mit seinen Ortsteilen Schnittlingen, Steinenkirch und Treffelhausen bietet Böhmenkirch eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Bewohner schätzen die Vielfalt in ihrem Wohnort. Es gibt zahlreiche Vereine, die mit ihrem großen Angebot für eine lebendige Gemeindenkultur sorgen. Geschäfte des täglichen Bedarfs runden das Angebot vor Ort ab.

Nahe gelegene Kreis- und Bundesstraßen verbinden Böhmenkirch mit den Nachbargemeinden. Die Städte Göppingen, Heidenheim an der Brenz und Ulm erreicht man in jeweils ca. 30 Fahrminuten. Die Autobahnen A7 und A8 sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.

Der Standort ist für die DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe nicht neu: Seit 2008 betreibt die eigentümergeführte D&S-Tochtergesellschaft avendi erfolgreich das Pflegeheim AM MÜHLBACH im benachbarten Bad Überkingen. Die neue Pflegeeinrichtung in Böhmenkirch ist ca. 20 Fahrminuten entfernt.

### **Pflege AUF DER ALB Böhmenkirch: Idealer Platz für Senioren**

Unsere Pflegeeinrichtung in Böhmenkirch trägt den Namen Pflege AUF DER ALB. Sie entsteht in zentraler Lage zwischen Kirchstraße und Ulmer Weg und bietet den Bewohnern einen wunderschönen Blick ins Tal. Das ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung zu Bushaltestellen, der Ortskern ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Hier gibt es eine Apotheke, Allgemein- und Fachmediziner sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Unmittelbar angrenzend entsteht ein Seniorengarten der Gemeinde, der als freie Begegnungsstätte allen Generationen in Böhmenkirch zur Verfügung steht. Die soziale Anbindung der Heimbewohner an das Leben im Ort ist bewusster Bestandteil des ganzheitlichen Pflegeheimkonzeptes.

Die Altersgruppe der über 60-Jährigen wird in den kommenden Jahren am stärksten wachsen. In der Folge wird nicht nur der Bedarf an zeitgemäßen Wohnungen für Senioren, sondern auch an stationären Pflegeplätzen in der Gemeinde dauerhaft zunehmen.



## Pflege AUF DER ALB – Bestens versorgt in familiärer Atmosphäre

Mit unserer stationären Einrichtung Pflege AUF DER ALB bieten wir ein komfortables Zuhause im Herzen der Erlebnisregion Schwäbischer Albtrauf.

### Pflege und Wohnkomfort

In sechs Wohngruppen entstehen im Bereich der stationären Pflege 85 Pflegeplätze. Auf drei Etagen finden sich 79 barrierefreie Pflege-Appartements, teilweise auch rollstuhlgerecht ausgebaut: 73 Einzelzimmer mit einer Gesamtwohnfläche (inkl. Sonder- und Gemeinschaftseigentum) zwischen ca. 55 m<sup>2</sup> und 62 m<sup>2</sup> und sechs sogenannte „Doubletten“, zwei identisch große Pflege-Appartements mit gemeinsamem Bad und Vorraum, mit einer Gesamtwohnfläche (inkl. Sonder- und Gemeinschaftseigentum) von ca. 118 m<sup>2</sup>. Die Zimmergrößen selbst belaufen sich bei den Einzelzimmern auf großzügige 21 m<sup>2</sup> bis 24 m<sup>2</sup> und bei den Doubletten auf ca. 46 m<sup>2</sup>.

33 Parkplätze auf dem Grundstück bieten zudem ausreichend Stellmöglichkeiten für PKWs von Besuchern, Mitarbeitern und Dienstleistern. In der gesamten Einrichtung ist flächendeckend kostenloses WLAN verfügbar.

Die Bewohner haben die Möglichkeit, die Appartements mit ihren persönlichen Möbeln individuell und nach eigenem Geschmack einzurichten. Breit angelegte Fenster unterstreichen die Großzügigkeit der Räume. Durch das zusätzliche Fensterband haben auch Bewohner im Rollstuhl die Möglichkeit, die Aussicht zu genießen. Zur Ausstattung gehören, neben wertigen Möbeln und einer Schwesternrufanlage, auch Gardinen und Wandanstriche in warmen Farbtönen sowie Telefon-, LAN- und TV-Anschlüsse. Um Raum für Gemeinschaft zu schaffen, werden jeweils 15 Pflege-Appartements zu einer Wohngruppe zusammengefasst.

Die neue Pflegeeinrichtung Pflege AUF DER ALB bietet Pflegebedürftigen aller Pflegegrade ansprechende Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche. Die besondere Struktur des Hauses lässt es selbst bei schwerer Pflegebedürftigkeit zu, am gemeinschaftlichen Leben teilzuhaben.



Gebäudeansicht mit Demenzgarten Pflege AUF DER ALB



Visualisierung Pflege AUF DER ALB

Mit speziellen Konzepten werden auch demenziell veränderte Menschen ebenso wie gerontopsychiatrisch veränderte Bewohner fachgerecht versorgt. Überschaubare Wohngruppen mit geräumigen Gemeinschaftsflächen sowie eine speziell auf die Bedürfnisse demenziell veränderter Menschen zugeschnittene Wohngruppe mit Wandelgarten stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Ein „Schutzengelsystem“ gewährt Sicherheit und höchstmögliche Freiheit für Menschen mit Hinlaufftendenz. Erkundungsfreudige Bewohner können sich dank dieses Systems jederzeit frei bewegen. Sie tragen einen Transponder, der über Funk ein Signal sendet, wenn sie das Gebäude verlassen möchten.

Darüber hinaus gehört zu jeder Wohngruppe ein 60m<sup>2</sup> großer gemeinschaftlicher Wohnraum mit Küchenzeile, eigenem Außenbereich und gemütlicher Sitzecke, der die Bewohner zum Verweilen oder zur Teilnahme an tagesstrukturierenden und therapeutischen Angeboten einlädt. Auf jeder Etage befindet sich zudem ein rund um die Uhr besetzter Schwesternstützpunkt.

Als Ort der Begegnung steht den Bewohnern, Angehörigen und Gästen im Bereich der Pflegeeinrichtung eine liebevoll eingerichtete Cafeteria mit Terrasse zum Verweilen zur Verfügung. Der einladend gestaltete, offene Eingangsbereich ist für Angehörige und Besucher zentrale Anlaufstelle bei Fragen und Anliegen. Versorgt werden die Bewohner aus der hauseigenen Vollversorger-Küche, in der das Essen täglich frisch zubereitet wird. Die avendi-Köche setzen dabei auf einen gesunden und abwechslungsreichen Speiseplan mit saisonalen und regionalen Gerichten.

In der neuen Pflegeeinrichtung erwartet die Bewohner neben fachlich geschulten und motivierten Mitarbeitern, moderner Ausstattung und Pflegetechnik ein Haus mit privater Atmosphäre und Räumlichkeiten, die sich dazu eignen, auch die Öffentlichkeit zu Festen, Konzerten, Lesungen und Vorträgen einzuladen.

## Wir entwickeln und realisieren erfolgreiche Konzepte für Senioreneinrichtungen

Für avendi ist Pflege AUF DER ALB die 22. stationäre Pflegeeinrichtung. 15 davon liegen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Das D&S-Tochterunternehmen betreibt seit über 20 Jahren erfolgreich stationäre, teilstationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen. Seit 2008 betreibt das Unternehmen das Pflegeheim AM MÜHLBACH in der Hausener Straße in Bad Überkingen und ist in der Region bestens etabliert. Durch die enge Vernetzung mit den örtlichen Vereinen und Einrichtungen ist das Pflegeheim im Ort erster Ansprechpartner in Pflege Themen.

### Durchdachte Planung und wohnliche Ausstattung

In der wohnlichen Atmosphäre der Pflege-Appartements fühlen sich die Bewohner erfahrungsgemäß rasch zu Hause. Zur Ausstattung, welche durch die Betreiberin gestellt wird, zählen wertiges Mobiliar, sowie Gardinen und Wandanstriche in warmen Farbtönen. Bauseits vorhanden sind Lichtrufanlage, Telefon-, LAN- und TV-Anschlüsse. Die Bewohner haben die Möglichkeit, die Appartements mit ihren persönlichen Möbeln individuell und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Breit angelegte Fensterflächen und geräumige, behindertengerechte Bäder unterstreichen die Großzügigkeit der Appartements.

### Pflege-Immobilie nach Wahl

Kapitalanleger finden im Bereich der stationären Pflege in unserer Einrichtung unterschiedliche Angebote. Wählen Sie selbst zwischen komfortablen Pflege-Appartements mit ca. 21 m<sup>2</sup> bis 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder so genannten „Doubletten“ mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierbei handelt es sich um zwei identisch große Pflege-Appartements, die sich ein gemeinsames Bad sowie einen Vorraum teilen.



Beispiel: Pflege-Appartement, AN DEN DREI MÜHLEN, Bad Dürkheim



Beispiel: Gemeinschaftsraum, Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE, Wiesloch



## Beispiele unserer Pflege-Immobilien mit Renditebetrachtung vor Steuern

Unsere neue Einrichtung Pflege AUF DER ALB bietet nicht nur den zukünftigen Bewohnern der Pflegeeinrichtung optimale Bedingungen. Mit dem Kauf eines modernen Pflege-Appartements in unserer energie-sparenden Einrichtung (das Gebäude erfüllt den Standard eines KfW Effizienzhauses 40 EE) verbinden sich für Kapitalanleger beste Anlageoptionen.

Die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG ist als Betreiberin und General-Mieterin der Pflege-Appartements Ihr verlässlicher Partner für 20 Jahre (zzgl. Verlängerungsoption 2x5 Jahre) und bietet Ihnen solide Mieterträge mit einer attraktiven Rendite.

### Beispiel Grundrisse:



| <b>1Zi.-Pflege-Appartement</b><br>mit Renditebetrachtung vor Steuern  |                      |
|---|----------------------|
| Kaufpreis   | 191.162,- €          |
| <b>Miete p.a.</b>   | <b>6.691,- €</b>     |
| Mietrendite bis zu  | 3,5%*                |
| Größe (Wfl.)  | ca. 21m <sup>2</sup> |
| zzgl. ca. 34m <sup>2</sup> anteilige Gemeinschaftsfläche = Mietfläche |                      |
| Mietfläche  | ca. 55m <sup>2</sup> |



| <b>Doublette</b><br>mit Renditebetrachtung vor Steuern                |                       |
|---|-----------------------|
| Kaufpreis   | 406.683,- €           |
| <b>Miete p.a.</b>   | <b>14.234,- €</b>     |
| Mietrendite bis zu  | 3,5%*                 |
| Größe (Wfl.)  | ca. 46m <sup>2</sup>  |
| zzgl. ca. 72m <sup>2</sup> anteilige Gemeinschaftsfläche = Mietfläche |                       |
| Mietfläche  | ca. 118m <sup>2</sup> |

Farbig dargestellte Möbel werden von der Betreiberin gestellt, farblos dargestellte Möbel sind Gestaltungsbeispiele.

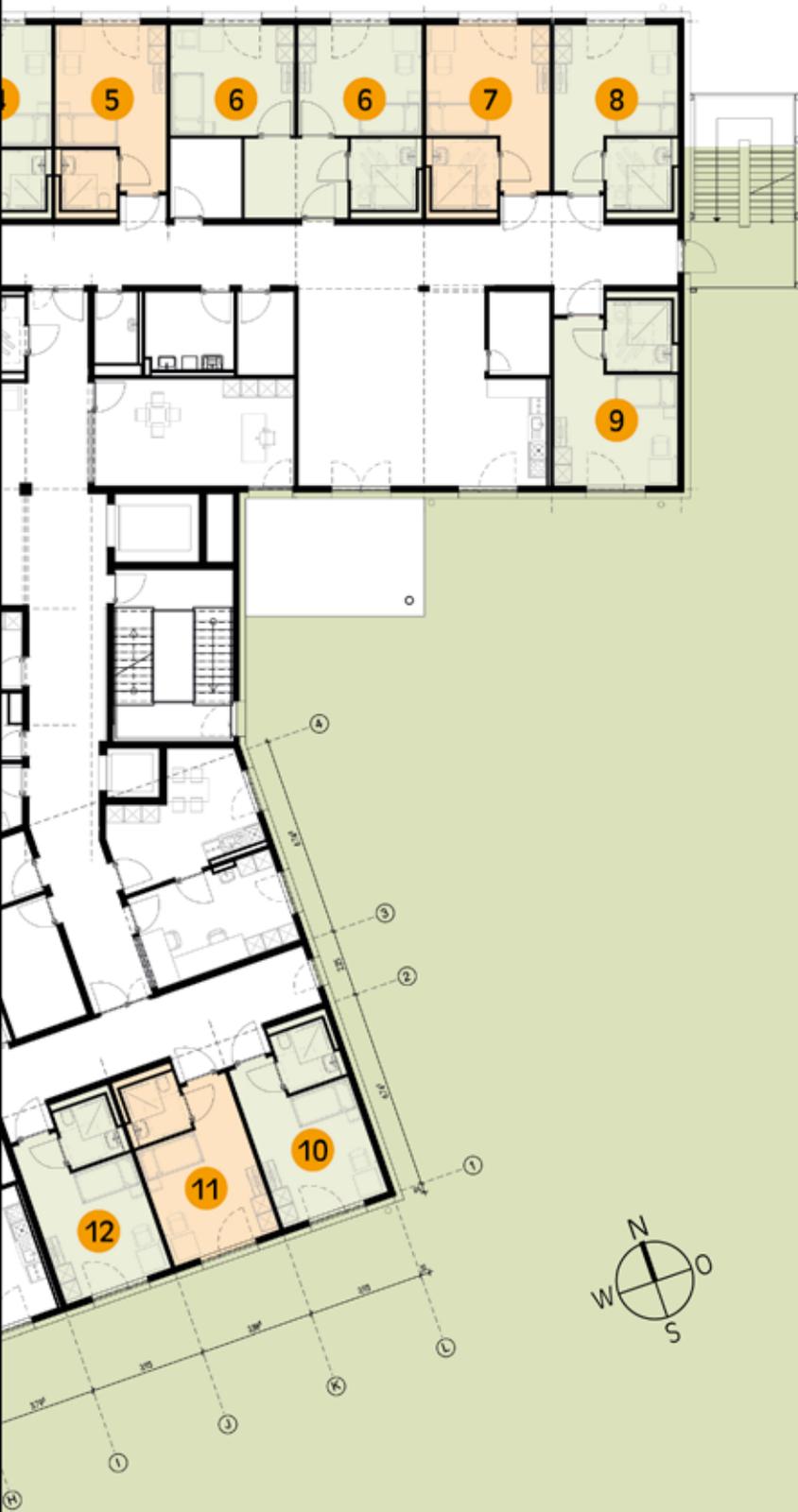
\*entspricht Verhältnis Jahresmieteinnahme ohne Nebenkosten zu Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten

Planungsstand Dezember 2022, Änderungen vorbehalten

## Etagengrundrisse

Erdgeschoss

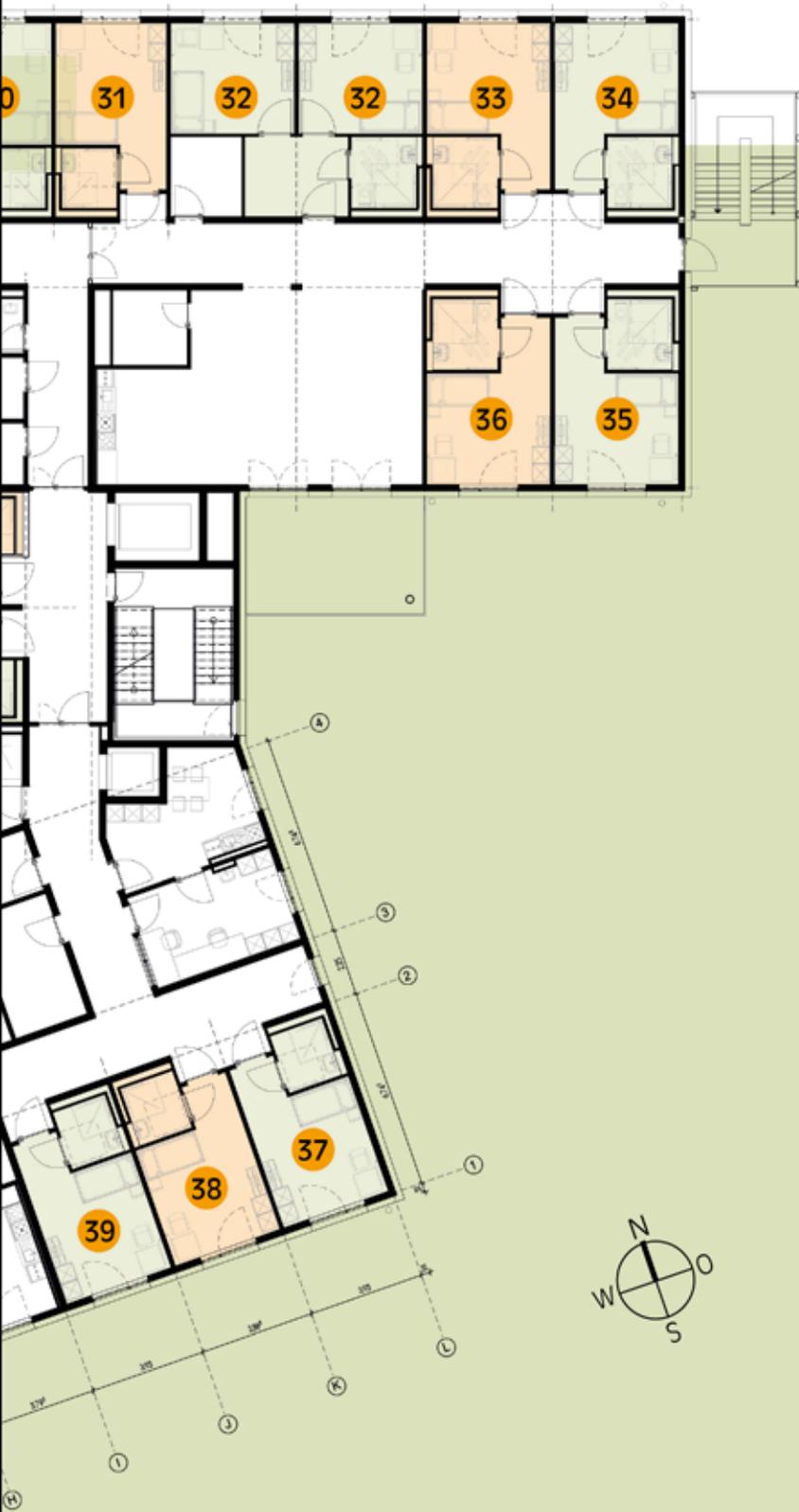




## Etagengrundrisse

1. Obergeschoss

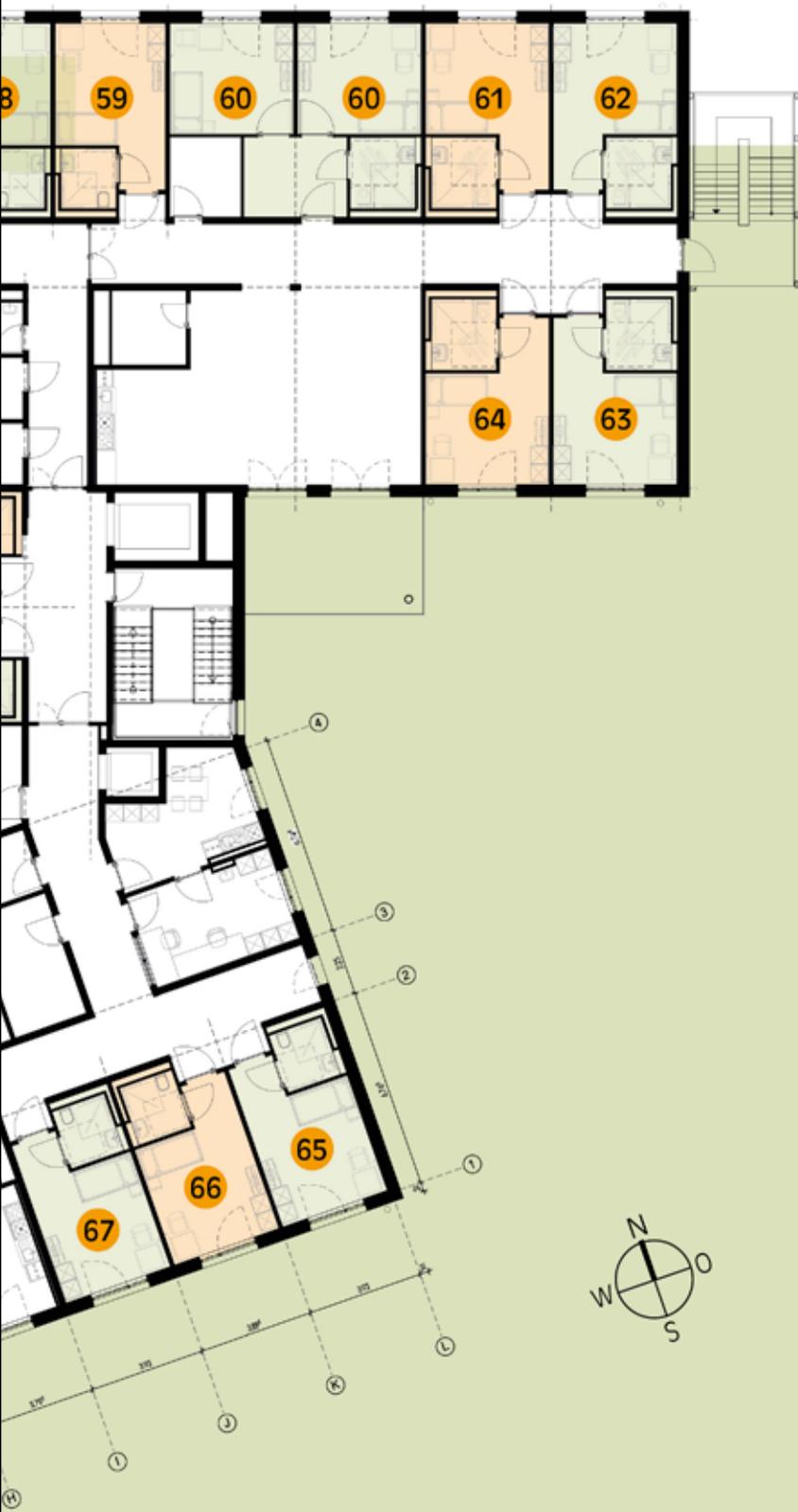




## Etagengrundrisse

2. Obergeschoss





## Die Pflege-Immobilie – Solide Kapitalanlage zur Altersvorsorge in unserer Einrichtung Pflege AUF DER ALB

### Vorab-Betrachtung

Der Bedarf an zeitgemäßen Pflegeplätzen steigt. Bereits heute besteht eine Unterdeckung. Mit dem Erwerb einer Pflege-Immobilie investieren Sie in einen der größten Wachstumsmärkte Deutschlands für die kommenden Jahrzehnte.

### Warum ist das so?

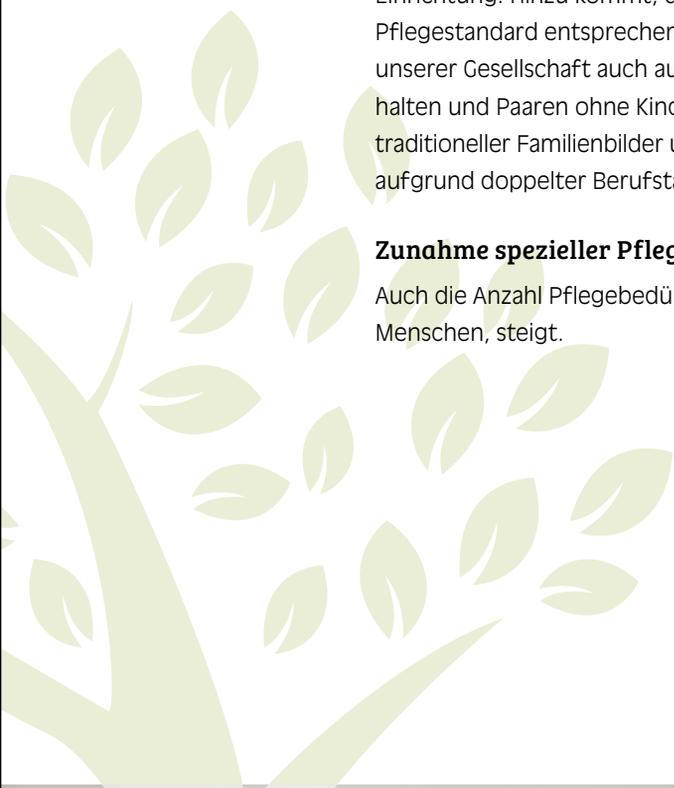
Betrachtet man die demographische Entwicklung in Deutschland, nimmt man zur Kenntnis, dass die Menschen im Vergleich zu früheren Generationen immer älter werden. Die Personengruppe 80 plus wird nach den aktuellen Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamts von aktuell 6,2 Millionen bis 2050 um 59% auf 9,7 Millionen anwachsen ([www.destatis.de/bevoelkerungspyramide](http://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide), G1-L1-W1, Stand Oktober 2022).

### Mangel an Pflegeplätzen

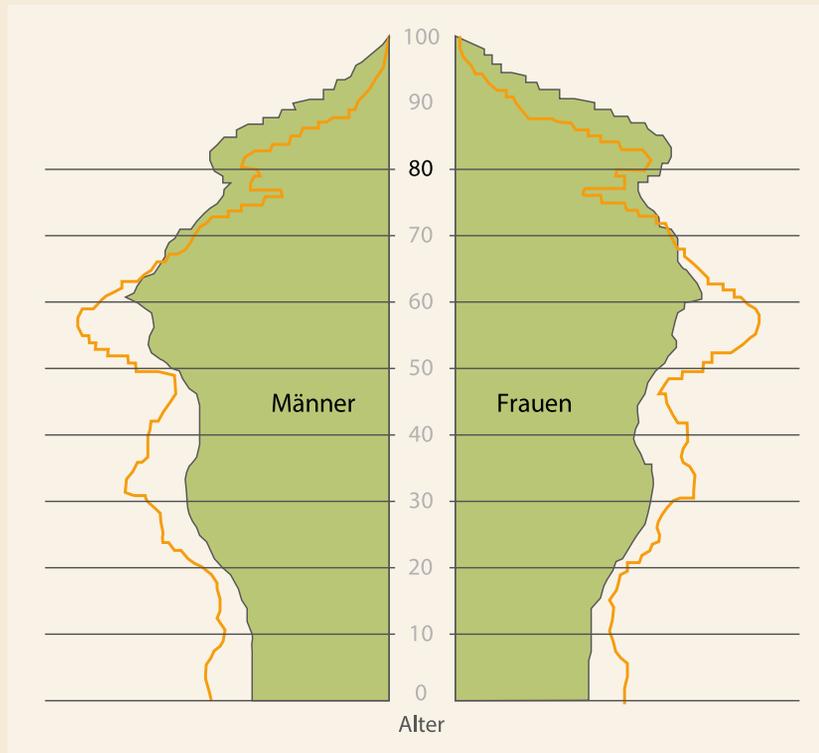
Bereits heute warten vielerorts Pflegebedürftige lange Zeit auf einen Pflegeplatz in einer gewünschten Einrichtung. Hinzu kommt, dass mindestens 60.000 vorhandene Pflegeplätze nicht mehr dem heutigen Pflegestandard entsprechen. Die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen resultiert neben der Alterung unserer Gesellschaft auch aus der gesellschaftlichen Tendenz zu einer wachsenden Zahl von Singlehaushalten und Paaren ohne Kinder. Die im Berufsleben geforderte Mobilität führt zwangsläufig zur Auflösung traditioneller Familienbilder und nachbarschaftlicher Strukturen. Die nächsten Angehörigen können häufig aufgrund doppelter Berufstätigkeit die Pflege zu Hause nicht mehr garantieren.

### Zunahme spezieller Pflegeformen

Auch die Anzahl Pflegebedürftiger mit speziellem Pflegebedarf, wie im Falle demenziell veränderter Menschen, steigt.



### Vergleich Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2022 und 2050



© www.destatis.de/bevoelkerungspyramide, G1-L2-W1, Stand Dezember 2022

### Anteil der Altersgruppe 80+\*

| Jahr | Alter | Personen in Millionen | Anteil an der Gesamtbevölkerung |
|------|-------|-----------------------|---------------------------------|
| 2022 | 80+   | 6,2                   | 7%                              |
| 2050 | 80+   | 9,7                   | 13%                             |

\* Hochrechnung auf Basis des Statistischen Bundesamtes unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs



## Die Pflege-Immobilie - Solide Kapitalanlage zur Altersvorsorge in unserer Einrichtung Pflege AUF DER ALB

Der Erwerb einer Pflege-Immobilie bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Vorsorgemöglichkeit für das Alter in 4-facher Hinsicht:

### Vorsorgeaspekt Nr. 1

Die Investition in ein Pflege-Appartement senkt die steuerliche Belastung des Anlegers in den kommenden Jahren und erwirtschaftet zugleich eine langfristig erzielbare Rendite in Höhe von bis zu 3,5%\*.

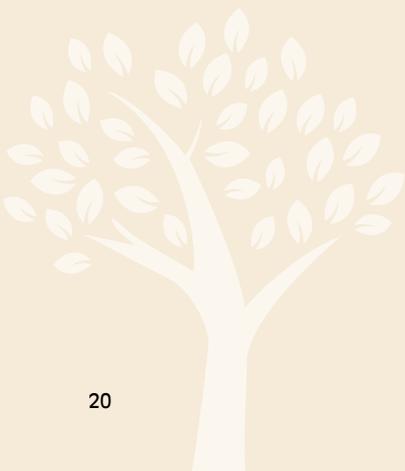
Wir tragen mit einem durchdachten Konzept hierzu bei:

- Die ausgezeichnete geographische Lage unserer Senioreneinrichtung in Böhmenkirch mit Synergieeffekten zu unserer Einrichtung Pflegeheim AM MÜHLBACH im benachbarten Bad Überkingen sowie die hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Pflegeplätzen an diesem Standort werden für eine langfristig solide Auslastung der Einrichtung sorgen.
- Als Mieterin ist die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG Ihr kompetenter und verlässlicher Partner. Sie ist Teil der seit 100 Jahren eigentümergeführten und bestens etablierten DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe.
- 20 Jahre Mietvertrag mit Indexierung entsprechend der Lebenshaltungskosten bedeuten zugleich dauerhaften Inflationsschutz mit dem Sachwert Immobilie.
- Ihre Miete kommt zuverlässig, auch bei zeitweiliger Nichtbelegung des Pflege-Appartements. Solide kalkuliert, erwartet Sie eine langfristige Rendite von bis zu 3,5%\*.
- Wir bieten Ihnen eine „Immobilie aus einer Hand“: Dies bedeutet, die DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe ist auch nach der Fertigstellung mit ihren Tochterunternehmen im Betrieb und der verwalterischen sowie gebäudetechnischen Betreuung vertreten.

### Vorsorgeaspekt Nr. 2

Nach Ablauf und Rückzahlung der Finanzierungsverpflichtungen bedeutet die Mieteinnahme eine „Zusatzrente“ im Alter – klug finanziert mit den gesetzlichen Möglichkeiten der Steuerersparnis. Das Gebäude erfüllt nicht nur die baulichen Vorgaben des GEG 2020 (GebäudeEnergieGesetz), sondern erfüllt darüber hinaus den energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 EE.

\*entspricht Verhältnis Jahresmieteinnahme ohne Nebenkosten zu Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten



### Vorsorgeaspekt Nr. 3

Die Investition in eine Pflege-Immobilie in unserer Einrichtung Pflege AUF DER ALB gibt dem Kapitalanleger „heute“ die Sicherheit, „morgen“ im Pflegefall versorgt zu sein. Denn ihm steht ab Erwerb eines Pflege-Appartements jederzeit ein zertifiziertes, vorrangiges Belegungsrecht zu.

### Vorsorgeaspekt Nr. 4

Bei eigener, stationärer Pflegebedürftigkeit bietet sich für Sie ein finanzieller Vorteil. Die vorhandenen Mieteinnahmen können zusammen mit einer Berufsrente und den Erträgen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung die Pflegekosten decken. Dies trägt zur Wahrung des meist über Jahrzehnte aufgebauten Familienvermögens bei.



### Alles aus einer Hand

z. B. in Edingen-Neckarhausen:

#### Service-Wohnen & Pflege EDI-WOHN-PARK

Eine Projektentwicklung der D&S WOHNBAU, errichtet von der D&S BAUUNTERNEHMUNG und betrieben von der avendi. Verwaltet und technisch betreut wird das Objekt durch die ACCURATA Immobilienverwaltung und das D&S GEBÄUDEMANAGEMENT.

## Komfort und Sicherheit im Alter – Pflege auf hohem Niveau

### Die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG und ihre Philosophie

Der Name avendi stellt eine verkürzte Form von „ars vivendi“ (lat. die Kunst zu leben) dar.



Service Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE, Wiesloch

Die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG ist ein Tochterunternehmen der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe. Das Dasein von Menschen, die auf Betreuung oder Pflege angewiesen sind, lebenswert zu gestalten, ist ihre zentrale Aufgabe. Dabei liegt der Fokus auf einer hohen Pflegequalität, gepaart mit einer wertorientierten Unternehmensführung.

Im Mittelpunkt aller Überlegungen des Unternehmens steht stets der Mensch. Nur so lassen sich auf dem potenziellen Markt der Senioren-Service-Immobilien auch wirtschaftlich nachhaltige Erfolge erzielen. Vor der Realisierung einer Senioreneinrichtung steht eine gründliche Analyse des Standorts, seiner regionalen Besonderheiten und des vorhandenen Angebots für Senioren. Auf dieser Basis entwickeln wir ein maßgeschneidertes Servicekonzept.

Zurzeit betreibt das Unternehmen mit rund 1.750 Mitarbeitern – darunter ca. 140 Auszubildende in der Pflege – bundesweit erfolgreich 22 Einrichtungen für voll- und teilstationäre Pflege und eine Service-Wohnanlage mit 1.614 Pflegeplätzen und 717 betreuten Senioren-Service-Wohnungen sowie sechs ambulante Pflege- und Betreuungsdienste.

Innerhalb kurzer Zeit erreichten alle Einrichtungen die Vollbelegung.

Ausführliche Informationen finden Sie im Internet unter [www.avendi-senioren.de](http://www.avendi-senioren.de)



## Ausgezeichnete Bewertungen für avendi

Alle Senioreneinrichtungen der avendi werden regelmäßig durch den Medizinischen Dienst (MD) sowie die regionalen Heimaufsichtsbehörden geprüft. Der MD ermittelt jährlich zahlreiche verschiedene Qualitätsaspekte der Pflegeeinrichtungen sowie die Beurteilungen der Bewohner. Dabei schneiden avendi-Einrichtungen immer wieder sehr gut ab. Die hervorragende Bewertung spiegelt die Qualität der Einrichtungen und der erbrachten Pflegeleistungen wider. Zugleich zeugt es auch vom anspruchsvollen Qualitätsmanagement im Unternehmen.

## Gesellschaftlich-soziales Engagement

Ganz bewusst engagiert sich die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG in karitativen Projekten, im Sport und ganz unmittelbar im direkten Umfeld der Häuser. Alle Einrichtungen der avendi sind sich ihrer Rolle als gesellschaftlich-soziale Instanz im Ort bewusst und nehmen ihre Aufgabe als „Ratgeberin in allen Lebenslagen“ sehr ernst. An allen Standorten kooperiert avendi eng mit Schulen, Kindergärten, Vereinen und Institutionen. So ist der Austausch zwischen Alt und Jung gegeben, freundschaftliche Bande können geknüpft und erhalten werden. Ebenso sind die Bewohner bei Veranstaltungen aller Art im Umfeld gern gesehene Gäste.

Service-Wohnen & Pflege LanzCarré: Im „Garten der Sinne“ fühlen sich die Bewohner wohl



## Standards auf hohem Niveau

Unsere Einrichtungen basieren auf aktuellen Erkenntnissen in der Pflege – dies gilt für Technik und Ausstattung wie für die Mitarbeiter der Einrichtung.



Gruppenaktivitäten

### Unsere Mitarbeiter sind wertvoller Teil des Unternehmens

- Die avendi arbeitet mit den maximal möglichen Personalanhaltszahlen und legt Wert auf zufriedene Mitarbeiter und beständige Teams
- Herzlichkeit, Transparenz, Vertrauen, Respekt sowie ein kooperativer Führungsstil prägen die Arbeit in den Teams
- Die Mitarbeiter können eigene Ideen einbringen und sich weiterentwickeln
- Das Thema Ausbildung genießt einen hohen Stellenwert:  
ca. 140 Auszubildende erlernen bei avendi den Pflegeberuf

### Unsere Einrichtung bietet Komfort und Wohlfühlatmosphäre

- Die großzügigen Gemeinschaftsräume sind Begegnungsorte für Bewohner, in denen tagesstrukturierende und therapeutische Angebote für Abwechslung sorgen und dazu ermuntern, die geistigen und motorischen Fähigkeiten des Einzelnen zu erhalten und zu fördern
- In jeder Etage gibt es einen zentralen Schwesternstützpunkt
- Je Wohngruppe steht den Bewohnern eine gemütliche Wohnküche mit Balkon oder Terrasse zur Verfügung
- Ein komfortables Pflegebad bietet Gelegenheit zur Entspannung
- In der hauseigenen Großküche wird täglich frisch, saisonal und regional gekocht
- Die liebevoll eingerichtete Cafeteria sowie Garten- und Terrassenbereiche laden Bewohner und Besucher zum Verweilen ein und dienen zugleich als Orte der Kommunikation
- Auf dem Grundstück stehen 33 Parkplätze zur Verfügung

Foyer, Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE



## Beste Referenzen

### Senioreneinrichtungen der avendi Senioren Service GmbH & Co. KG



#### Pflege AM STEINSBERG

Kaiserstraße 4, 74889 Sinsheim-Weiler

Betriebsbeginn: Oktober 2022

Die Senioreneinrichtung Pflege AM STEINSBERG bietet 75 pflegebedürftigen Menschen aller Pflegegrade ein schönes Zuhause mit ansprechenden Gemeinschaftsflächen und Außenbereichen. Überschaubare Wohngruppen sowie eine speziell auf die Bedürfnisse demenziell veränderter Menschen zugeschnittene Wohngruppe stehen den Seniorinnen und Senioren zur Verfügung. Ein Schutzengelsystem gewährt Sicherheit und höchstmögliche Freiheit für Menschen mit Hinlauftendenz.



Pflege AM STEINSBERG, Sinsheim-Weiler



Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE, Wiesloch



#### Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE

Westliche Zufahrt 15/2, 69168 Wiesloch

Verbundeinrichtung

Betriebsbeginn: Juni 2018

Die Einrichtung Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE in Wiesloch liegt angrenzend an das Gelände des Psychiatrischen Zentrums Nordbaden (PZN). In enger Kooperation mit dem PZN gewährleistet avendi in Wiesloch die Versorgung in der Gerontopsychiatrie und für chronisch psychisch kranke Menschen. Die Bewohner erwartet ein Haus mit sehr privater Atmosphäre sowie moderner Ausstattung und Pflegetechnik.

Die Einrichtung bietet 83 Pflegeplätze in 80 Pflege-Appartements und 3 PflegeApart-Wohnungen. Im benachbarten Gebäude gibt es 27 Senioren-Service-Eigentumswohnungen.



Service-Wohnen & Pflege



### Service-Wohnen & Pflege AM LANZGARTEN

Meerfeldstraße 71–73, 68163 Mannheim-Lindenhof

Verbundeinrichtung

Betriebsbeginn: Februar 2003

Das Stadtquartier AM LANZGARTEN beherbergt insgesamt 166 Komfort-Eigentumswohnungen in Bestlage von Mannheim. Dazu zählen auch 82 Senioren-Service-Eigentumswohnungen.

Im Haus Meerfeldstraße befindet sich die stationäre Pflegeeinrichtung mit zwei Wohnbereichen (60 Pflegeplätze). Im Erdgeschoss befindet sich ein Gesundheitszentrum. Zentraler Mittelpunkt ist die schön gestaltete Außenanlage mit Brunnen und einzelnen Gartenbereichen.



Service-Wohnen & Pflege AM LANZGARTEN, Mannheim



Service-Wohnen & Pflege LanzCarré, Mannheim



### Service-Wohnen & Pflege LanzCarré

Landteilstraße 29, 68163 Mannheim-Lindenhof

Verbundeinrichtung

Betriebsbeginn: Mai 2009

2009 wurde unsere zweite Pflegeeinrichtung im präferierten Stadtteil Lindenhof mit 138 stationären Pflegeplätzen eröffnet. Erstmals im Angebot: 18 stationäre Pflege*Apartment*-Plätze.

Die Pflegeeinrichtung ist Teil einer anspruchsvoll konzipierten Gesamtanlage mit Senioren-Service- und klassischen Eigentumswohnungen sowie einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Gartenanlage im Inneren des Carrés, einem 4-Sterne-Hotel sowie Super- und Drogeriemarkt.



### Service-Wohnen & Pflege CentroVerde

Friedrich-Traumann-Straße 21, 68167 Mannheim

Verbundeinrichtung

Betriebsbeginn: Juli 2013

Unsere Einrichtung Service-Wohnen & Pflege CentroVerde im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt-Ost wurde 2013 eröffnet. Sie bietet 99 Pflegeplätze in 90 Pflege-Appartements und 9 PflegeApart-Wohnungen, die modern und nach neuesten technischen Maßstäben geplant wurden. Im Inneren des Gebäudekomplexes befinden sich eine Gartenanlage und die Terrasse der Cafeteria.

Der eigenständige Gebäudeteil Helene-Hecht-Ring beherbergt 28 komfortable 2 und 3 Zimmer-Senioren-Service-Eigentumswohnungen.



Service-Wohnen & Pflege CentroVerde, Mannheim



Service-Wohnen & Pflege AN DEN DREI MÜHLEN, Bad Dürkheim



### Service-Wohnen & Pflege AN DEN DREI MÜHLEN

An den Drei Mühlen 5, 67098 Bad Dürkheim

Verbundeinrichtung

Betriebsbeginn: April 2016

Unsere Senioreneinrichtung Service-Wohnen & Pflege AN DEN DREI MÜHLEN eröffnete im Frühjahr 2016 und bietet im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss 55 stationäre Pflegeplätze in 48 Pflege-Appartements sowie 7 PflegeApart-Wohnungen im Teileigentum.

Im zweiten und dritten Obergeschoss befinden sich 24 komfortable Senioren-Service-Eigentumswohnungen. Eine schön gestaltete Cafeteria dient als Gemeinschafts- und Speiseraum und kann auch von Besuchern genutzt werden.

## Wichtige Informationen zum Kauf einer Pflege-Immobilie

### I. Mit dem Kauf erwerben Sie auch Anteile an den entstehenden Gemeinschaftsflächen der Pflegeeinrichtung wie:

Je ein Aufenthaltsraum für jede der sechs Wohngruppen, Cafeteria im EG, ein Pflegebad im 1.OG, je ein Schwesternstützpunkt und Aufenthaltsraum für Personal pro Etage (EG, 1.OG und 2.OG), ein Therapieraum im 2.OG, Verwaltungsräume sowie diverse Lager- und Wirtschaftsräume. Zum Gemeinschaftseigentum der Pflegeeinrichtung gehören auch die Garten-, Wege- und Terrassenanlage und PKW-Stellplätze.

### II. Der Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Erstellung der Einrichtung **Pflege AUF DER ALB** gemäß der Baubeschreibung für die Pflegeeinrichtung, alle Baunebenkosten, die Ersterschließungskosten und die Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer, Zwischenfinanzierung und Finanzierung.

### III. Bauzeiten- und Zahlungsplan

|         |   |        |
|---------|---|--------|
| 1. Rate | nach Beginn der Erdarbeiten   | 25 %*  |
| 2. Rate | nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten  | 28,0 % |
| 3. Rate | nach Herstellung der Dachflächen und innenliegenden Dachentwässerung, nach dem Fenstereinbau einschließlich Verglasung            | 12,6 % |
| 4. Rate | für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten                        | 10,5 % |
| 5. Rate | nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe sowie nach vollständiger Fertigstellung einschließlich Fassadenarbeiten | 23,9 % |

\* Von der ersten Rate in Höhe von 30 % wird ein Sicherungseinbehalt in Höhe von 5 % abgezogen, sodass zunächst nur 25 % vom Kaufpreis fällig sind. Der Sicherungseinbehalt von 5 % ist fällig, wenn der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist, somit regelmäßig mit der letzten Kaufpreisrate.

### IV. Die Eintragung im Grundbuch

Die Einrichtung **Pflege AUF DER ALB** wird entsprechend der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Im Grundbuch von Böhmenkirch des Amtsgerichts Ulm erhält jede Einheit ein separates Grundbuchblatt. Im Falle eines Wiederverkaufs ist die Zustimmung der Verwaltung bzw. der Eigentümergemeinschaft, jedoch nicht der avendi Senioren Service GmbH & Co. KG erforderlich.

### V. Die Hausverwaltung

Mit der Haus- und Mietverwaltung ist die Firma ACCURATA Immobilienverwaltung GmbH, ein Unternehmen der D&S Unternehmensgruppe, beauftragt.

## **Wichtige Informationen zum Mietvertrag mit der avendi Senioren Service GmbH & Co. KG**

### **I. Der Mietvertrag**

Für die Dauer von 20 Jahren mit einer zweimaligen Option auf jeweils weitere 5 Jahre ist die Pflegeeinrichtung Pflege AUF DER ALB an die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG (kurz avendi) vermietet. Bis zur Bezugsfertigkeit und Übergabe ist die D&S DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GMBH Vermieterin. Ab Übergabe werden die jeweiligen Eigentümer der Pflege-Appartements die Vermieter sein. Mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags stellen die Käufer sicher, dass Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag nach Fertigstellung der Pflegeeinrichtung auf sie übergehen. Die Laufzeit des Mietvertrags beginnt ab Bezugsfertigkeit und Übergabe des Gebäudes, voraussichtlich 4. Quartal 2023, spätestens jedoch im 1. Quartal 2024.

### **II. Mietzins**

Der Mietzins für die einzelnen Pflege-Appartements ist der Preisliste zu entnehmen. Dieser wird monatlich bis spätestens zum 15. des betreffenden Monats im Voraus entrichtet. Der Mietzins wird ab dem 7. Monat nach Übergabe des Gebäudes gezahlt. Die ersten 6 Monate bleibt avendi mietzinsfrei, um die Anlaufzeit der Pflegeeinrichtung zu überbrücken. avendi ist jedoch verpflichtet, die Betriebskosten ab Mietbeginn zu zahlen.

### **III. Betriebskosten**

avendi übernimmt sämtliche auf den Mietvertrag entfallenden Betriebs- und Nebenkosten, wie sie im aktuellen Betriebs- und Nebenkostenkatalog aufgeführt sind. Lediglich Instandhaltungsrücklagen, die Kosten der Hausverwaltung und die Grundsteuer sind vom Vermieter zu tragen.

### **IV. Wertsicherung**

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex – Basis 2015 = 100, ausgehend vom Ende des dritten Mietjahres, jeweils um mehr als 10 Prozent, können beide Seiten eine Anpassung der Miete verlangen. Die Mietzinsanpassung erfolgt in Höhe von 33 % der tatsächlich eingetretenen Indexveränderung mit Beginn des nächstfolgenden Kalendermonats. Eine rückwirkende Anpassung ist ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Mietzinses steht unter dem Vorbehalt, dass der Mieter mit dieser Erhöhung nicht ein Entgelt ausweisen muss, das im Verhältnis zu Wettbewerbern in einem Umkreis von 10km um Böhmenkirch unangemessen hoch wird und die Nachfrage nach Pflegeplätzen beeinträchtigt.

### **V. Schönheitsreparaturen**

avendi übernimmt alle während der Dauer des Mietvertrages erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen (Bodenreinigung, Innenanstrich, Tapezier- und Streifarbeiten) innerhalb des Mietobjektes in angemessenen Zeiträumen.

### **VI. Instandhaltung und Instandsetzung**

Dem Vermieter obliegt die Instandsetzung und Instandhaltung von Dach und Fach. Im Übrigen hat der Mieter die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten grundsätzlich zu tragen.

### **VII. Versicherungen**

Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die notwendigen Versicherungen abgeschlossen, wie Gebäude- und Feuerversicherung, verbundene Gebäudeversicherung mit Leitungswasser, Wasser, Glasbruch, Sturm usw., Grundstückshaftpflichtversicherung, Hausratversicherung für alle Einrichtungsgegenstände laut Inventarliste, Gewässerschadenhaftpflicht-Versicherung, Betriebshaftpflichtversicherung und Betriebsunterbrechungsversicherung. Die Kosten der Versicherungen werden von avendi übernommen.

### **VIII. Die bevorzugte Belegung**

Den Erwerbern eines Pflege-Appartements wird ein bevorzugtes Belegungsrecht bei der Erstvermietung und bei späterem Bedarf eingeräumt. Dieses Recht gilt auch für die nächsten Familienangehörigen des Käufers. Im Bedarfsfall kann der Erwerber bei der Erstbelegung sofort aufgenommen werden. Bei späterem Bedarf wird dem Erwerber eine schnellstmögliche Aufnahme zugesichert, ohne Rücksicht auf eine bestehende Warteliste. Selbstverständlich kann in besonders dringlichen Fällen auch auf die anderen avendi-Pflegeeinrichtungen ausgewichen werden.

## Das Projekt im Überblick

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Lage:</b>                 | Kirchstraße 31, 89558 Böhmenkirch   |
| <b>Nutzung:</b>              | Pflegeeinrichtung mit 85 Pflegeplätzen  |
| <b>Anzahl der Einheiten:</b> | 73 Einzelzimmer<br>6 Doubletten (zwei identisch große Pflege-Appartements mit gemeinsamem Bad und Vorraum)  |
| <b>Appartementgrößen:</b>    | Einzelzimmer 21 m <sup>2</sup> bis 24 m <sup>2</sup> , Doubletten 46 m <sup>2</sup>   |
| <b>Parkmöglichkeiten:</b>    | 33 Stellplätze  |
| <b>Gemeinschaftsflächen:</b> | Wohnraum mit Küchenzeile je Wohngruppe, Außenbereiche, Cafeteria mit Terrasse   |
| <b>Fertigstellung:</b>       | ca. 4. Quartal 2023   |
| <b>Bauherr:</b>              | DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH, <a href="http://www.dus.de">www.dus.de</a>  |
| <b>Betreiber:</b>            | avendi Senioren Service GmbH & Co. KG<br>(seit mehr als 20 Jahren am Markt)<br><a href="http://www.avendi-senioren.de">www.avendi-senioren.de</a> |
| <b>WEG-Verwaltung:</b>       | ACCURATA Immobilienverwaltung GmbH<br>(über 25 Jahre Erfahrung)<br><a href="http://www accurata.de">www accurata.de</a>                           |



## Impressum

### **Konzeption, Layout, Gestaltung und Herausgeberin:**

DIRINGER & SCHEIDEL  
WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH  
Wilhelm-Wundt-Straße 19, 68199 Mannheim

### **Architektur:**

DIRINGER & SCHEIDEL Planungsabteilung

### **Visualisierungen:**

Manuel Naharro, [www.projectvision-3d.de](http://www.projectvision-3d.de)

### **Gebäudelageplan:**

Hofmann und Röttgen Landschaftsarchitekten, [www.hofmann-roettgen.de](http://www.hofmann-roettgen.de)

### **Photoaufnahmen:**

D&S Bildarchiv  
Werner Krüper, [www.werner-krueper.de](http://www.werner-krueper.de)  
Sabrina Nägele, [www.sabrina-naegele.de](http://www.sabrina-naegele.de)  
Thomas Raffler, [www.atelier-raffler.com](http://www.atelier-raffler.com)  
Johannes Vogt, [www.johannesvogt.de](http://www.johannesvogt.de)  
[www.adobestock.com](http://www.adobestock.com)

### **Stadtplan:**

OpenStreetMap (Basis), D & S

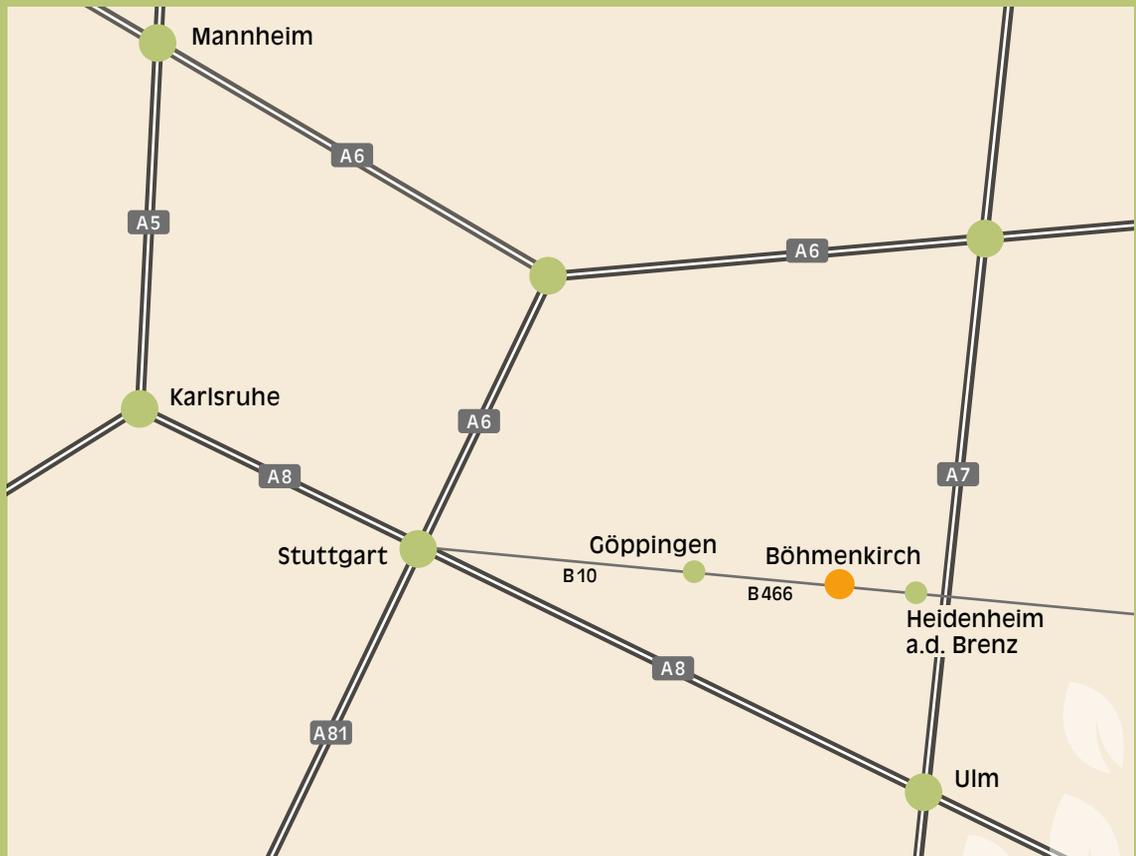
Stand: Februar 2023

### **Prospekthaftung:**

Diese Broschüre basiert auf den Daten der Projektentwicklung zum Zeitpunkt des Erscheinens. Wir haben uns darin im Rahmen des Zumutbaren bemüht, Ihnen alle richtigen und vollständigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Eine Projektentwicklung kann im Rahmen planerischer und baurechtlicher Prozesse jedoch auch später Änderungen mit sich bringen. Eine Haftung, Zusicherung und/oder Garantie hinsichtlich der Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit jeglicher in dieser Broschüre gemachten Angaben, Bilder, Ausführungen und Grundrissdarstellungen usw. übernehmen wir daher nicht. Auch können die Informationen beispielhafte Ausstattungen zeigen. Unser Haus behält sich das Recht vor, jederzeit und in jeder Hinsicht frei über den Inhalt der in dieser Broschüre gemachten Angaben zu entscheiden, insbesondere jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne Information der Leser das Beschriebene zu ändern, zu ergänzen oder gänzlich zu entfernen und durch Neues zu ersetzen. Grundlage für eine Kaufentscheidung kann diese Broschüre daher nicht sein. Allein der Inhalt eines notariellen Kaufvertrags ist maßgeblich. Veröffentlichungen aus der Broschüre bedürfen hinsichtlich aller Bestandteile grundsätzlich unserer Genehmigung als Herausgeberin. Wir vertrauen auf Ihr Verständnis.

Stand: Februar 2023

## Lage der Pflegeeinrichtung



Wir beraten Sie gerne:

**0621 8607-255** | [info@pflege-alb.de](mailto:info@pflege-alb.de) | [www.pflege-alb.de](http://www.pflege-alb.de)

Direktvertrieb:  
**DIRINGER & SCHEIDEL**  
WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH  
Wilhelm-Wundt-Straße 19  
68199 Mannheim



Betreiberin Pflege:

*avendi*