PFLEGE
AM STEINSBERG

Solide Kapitalanlage zur Altersvorsorge
Pflege auf hohem Niveau

Zeitgemäße Pflege-Immobilien in unserer neuen Pflegeeinrichtung
Pflege AM STEINSBERG, Kaiserstraße 4, 74889 Sinsheim-Weiler

... ein Projekt der DIRINGER & SCHEIDEL UNTERNEHMENSGRUPPE

D&S

Zahlreiche Wege durch die Natur

Spaziergang durch die Weinberge

Burg Steinsberg

PFLEGE
AM STEINSBERG

Solide Kapitalanlage zur Altersvorsorge
Pflege auf hohem Niveau

Zeitgemäße Pflege-Immobilien in unserer neuen Pflegeeinrichtung
Pflege AM STEINSBERG, Kaiserstraße 4, Sinsheim-Weiler

05 Sinsheim-Weiler – Im Kraichgauer Hügelland zu Hause

06 **Pflege AM STEINSBERG –** Bestens versorgt in familiärer Atmosphäre

08 Entwicklung, Realisierung und Betrieb von Senioreneinrichtungen

09 Beispiele unserer Pflege-Immobilien mit Renditebetrachtung vor Steuern

10 Die Pflege-Immobilie – eine solide Kapitalanlage

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

16 Einrichtungsstandard auf hohem Niveau

17 Referenzobjekte der **avendi Senioren Service GmbH & Co. KG**

20 Wichtige Informationen zum Kauf einer Pflege-Immobilie

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

22 Impressum

Standort

Blick auf Burg Steinsberg

Sinsheim-Weiler – Im Kraichgauer Hügelland zu Hause

Sinsheim-Weiler liegt etwa 10 Fahrminuten südlich von Sinsheim entfernt im Kraichgauer-Hügelland inmitten des Rhein-Neckar-Kreises. Im idyllischen Weiler leben aktuell rund 2.000 Einwohner. Die Stadt Sinsheim mit aktuell ca. 36.000 Einwohnern und geprägt von ihrem lebendigen Stadtkern ist die zweitgrößte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis. Sie ist bekannt für das Technik Museum Sinsheim, die Badewelt Sinsheim und die Messe Sinsheim sowie die sportlichen Erfolge der TSG 1899 Hoffenheim und deren PreZero-Arena.

Bestens angebunden an die Autobahn A6 und die Bundesstraßen 39, 45 und 292 können beispielsweise Heilbronn und Heidelberg in 30 bis 40 Minuten erreicht werden. Im Norden des Örtchens Weiler erstreckt sich die Burg Steinsberg zwischen Weinreben, Wiesen und Feldern. Diese schöne Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge und Erholung in der Natur. Der Kraichgau wird aufgrund seines relativ milden Klimas auch „Badische Toskana" genannt.

Der Standort Sinsheim-Weiler ist für uns als Unternehmensgruppe nicht neu: Das HAUS BURGBLICK, nur ca. 800 m von der neu geplanten Pflegeeinrichtung Pflege AM STEINSBERG entfernt, verfügt über 54 Pflegeplätze und wird seit 2008 vom routinierten avendi-Team geführt.

Idealer Standort für Senioren

Im Rahmen der Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten" arbeitet die Stadt Sinsheim als Preisträgerin eines landesweiten Ideenwettbewerbs seit 2018 an einem Konzept, das die Seniorenarbeit in den Stadtteilen intensiviert. Unter dem Motto „Heimat im Alter – im Alter daheim" werden in vier Modellstadtteilen mit Bürgerbeteiligung Projekte auf den Weg gebracht, die die Lebensqualität und das Lebensumfeld von älteren Menschen sowie das soziale Miteinander und Unterstützungsmöglichkeiten generationenübergreifend verbessern sollen. Weiler ist einer von diesen vier Sinsheimer Modell-Stadtteilen.

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 Großen Kreisstadt dauerhaft zunehmen.

Unsere neue Pflegeeinrichtung in Sinsheim-Weiler trägt den Namen Pflege AM STEINSBERG. Sie entsteht in idyllischer Lage zwischen Kaiserstraße und Kornblumenstraße in einer ruhigen Wohngegend nicht weit vom beschaulichen Ortskern. Nur ca. 100 m von der Pflegeeinrichtung entfernt befindet sich die Bushaltestelle Weiler Rohräckerstraße. Von dort erreichen Sie in etwa 13 Fahrminuten den Hauptbahnhof von Sinsheim. Hier laden belebte Einkaufsstraßen zum Verweilen ein. Die Steinsberg-Apotheke ist im Nachbargebäude der Pflegeeinrichtung angesiedelt und eine Bäckerei in ca. 300 m Entfernung gut zu erreichen. In den umliegenden Ortsteilen befinden sich Supermärkte und einige Allgemein- und Fachmediziner, im nahen Sinsheim die GRN-Klinik, das MVZ für Nieren- und Hochdruckkrankheiten sowie Hospiz- und Palliativdienste. Das Technik Museum Sinsheim, die Badewelt Sinsheim, die Klima Arena und das Fußballstadion stellen tolle Ausflugsziele dar, die nur ca. 10 Autominuten von der neuen Pflegeeinrichtung entfernt liegen.

Steinsberg-Apotheke

Blick auf Sinsheim-Weiler

Pflege AM STEINSBERG – Bestens versorgt in familiärer Atmosphäre

In unserer stationären Senioreneinrichtung Pflege AM STEINSBERG bieten wir ein komfortables Zuhause im Herzen von Sinsheim-Weiler.

Pflege und Wohnkomfort

In fünf Wohngruppen, verteilt auf drei Geschosse, entstehen 70 barrierefreie Pflege-Appartements. 65 davon sind Einzelzimmer mit Wohnflächen zwischen ca. 21 m² und 24 m². Die fünf sogenannten „Doubletten", zwei identisch große Pflege-Appartements mit gemeinsamem Bad und Vorraum, haben eine Wohnfläche von ca. 38 m².

Die Bewohner haben die Möglichkeit, die Appartements mit ihren persönlichen Möbeln individuell und nach eigenem Geschmack zu gestalten. Breit angelegte Fenster unterstreichen die Großzügigkeit der Räume.

Die neue Pflegeeinrichtung Pflege AM STEINSBERG bietet Pflegebedürftigen aller Pflegegrade ansprechende Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche. Die besondere Struktur des Hauses lässt es selbst bei schwerer Pflegebedürftigkeit zu, an der Gemeinschaft teilzuhaben.

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 dementer Menschen zugeschnittene Wohngruppe mit Wandelgarten stehen den Bewohnern zur Verfügung.

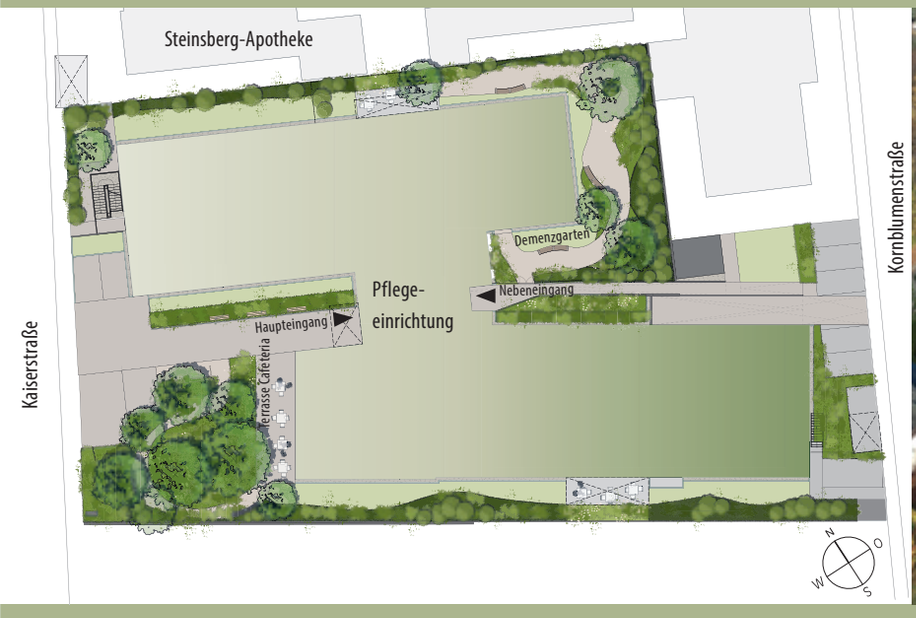
Seitenansicht Pflege AM STEINSBERG

Ein „Schutzengelsystem“ gewährt Sicherheit und höchstmögliche Freiheit für Menschen mit Hinlauftendenz. 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.

Zu jedem Gemeinschaftsraum gehört eine eigene Terrasse bzw. ein eigener Balkon. Als Ort der Begegnung steht den Bewohnern, Angehörigen und Gästen im Bereich der Pflegeeinrichtung eine liebevoll eingerichtete Cafeteria mit Terrasse zum Verweilen zur Verfügung. Herzstück des Hauses ist die hauseigene Frischeküche, in der die Speisen täglich vor Ort zubereitet werden. In der gesamten Einrichtung ist flächendeckend kostenloses WLAN verfügbar. Die Bewohner haben dadurch die Möglichkeit, Sprachsteuerungssysteme, Tablets und Videotelefonie bequem im Zimmer zu nutzen.

In der neuen Pflegeeinrichtung erwartet die Bewohner neben freundlichen, fachlich geschulten und motivierten Mitarbeitern, moderner Ausstattung und Pflegetechnik ein Haus mit privater Atmosphäre und Räumlichkeiten, die geeignet sind, auch die Öffentlichkeit zu Festen, Konzerten, Lesungen und Vorträgen zu begrüßen.

Darüber hinaus gibt es in jeder Wohngruppe einen eigenen, gemeinschaftlichen Wohnraum mit gemütlicher Sitzecke und Küchenzeile, der die Bewohner zum Entspannen und Verweilen oder zur Teilnahme an tagesstrukturierenden und therapeutischen Angeboten einlädt. Jede der drei Etagen verfügt über einen zentralen Schwesternstützpunkt.



Unverbindlicher Gebäudelageplan, Pflegeeinrichtung Pflege AM STEINSBERG (Stand 05/2021)

Visualisierung Pflege AM STEINSBERG

Wir entwickeln und realisieren erfolgreiche Konzepte für Senioreneinrichtungen

Für avendi ist Pflege AM STEINSBERG die 20. stationäre Pflegeeinrichtung. 13 davon liegen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Das D&S-Tochterunternehmen betreibt seit über 20 Jahren erfolgreich stationäre und ambulante Pflegeeinrichtungen. Seit 2008 betreibt das Unternehmen das Pflegeheim HAUS BURGBLICK in der Weinbergstraße und ist in Sinsheim-Weiler bestens etabliert. Mit Projekten wie „aktiv 60 plus" und „Treffen der Generationen" hat das Haus Angebote für Senioren aus Weiler und Umgebung geschaffen, um soziale Kontakte älterer Menschen untereinander zu fördern. Durch die enge Vernetzung mit den örtlichen Vereinen und Einrichtungen ist das Pflegeheim erster Ansprechpartner in Pflegethemen.

avendi mobil Sinsheim: Ihr Dienst für ambulante Pflege und Betreuung

2021 verstärkt avendi die Aktivitäten und unterstützt Senioren in und um Sinsheim auch in der häuslichen Pflege. Der ambulante Pflegedienst avendi mobil Sinsheim bietet Grund-, Behandlungs- oder Verhinderungspflege sowie ein umfangreiches Angebot an Betreuungs- und Serviceangeboten. Die enge Vernetzung ambulanter und stationärer Angebote bietet viele Vorteile für Senioren, da sie umfassende Leistungen und Beratung aus einer Hand erhalten können und ihnen das avendi-Team auch bei einem Wechsel von den eigenen vier Wänden in die Pflegeeinrichtung zur Seite steht.

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, Lichtrufanlage, Telefon-, LAN- und TV-Anschlüsse sowie Gardinen und Wandanstriche in warmen Farbtönen. Die Bewohner haben die Möglichkeit, die Appartements mit ihren persönlichen Möbeln individuell und nach eigenem Geschmack zu gestalten. Breit angelegte Fenster und geräumige, behindertengerechte Bäder unterstreichen die Großzügigkeit der Appartements.

Pflege-Immobilie nach Wahl

Kapitalanleger finden in unserer Einrichtung unterschiedliche Angebote. Wählen Sie selbst zwischen komfortablen Pflege-Appartements mit ca. 21 m² bis 24 m² Wohnfläche oder so genannten „Doubletten" mit ca. 38 m² Wohnfläche. Hierbei handelt es sich um zwei identisch große Pflege-Appartements, welche sich ein gemeinsames Bad sowie einen Vorraum teilen.

Beispiel: Pflege-Appartement, An den Drei Mühlen, Bad Dürkheim

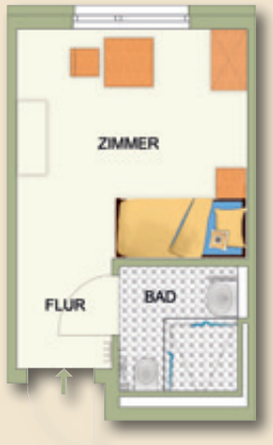
Beispiel: Gemeinschaftsraum, Service-Wohnen & Pflege Wilhelmshöhe, Wiesloch

Beispiele unserer Pflege-Immobilien mit Renditebetrachtung vor Steuern

Unsere neue Einrichtung Pflege AM STEINSBERG bietet nicht nur den zukünftigen Bewohnern optimale Bedingungen. Mit dem Kauf eines modernen Pflege-Appartements in unserer energiesparenden Einrichtung (das Gebäude erfüllt den KfW-55 Standard) verbinden sich für Kapitalanleger beste Anlageoptionen.

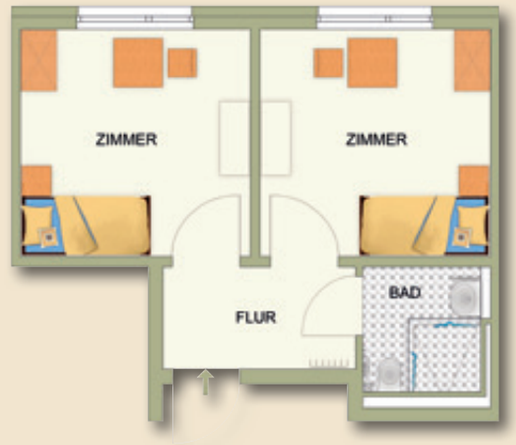
Die avendi Senioren Service GmbH & Co. KG ist als Betreiberin und General-Mieterin der Pflege-Appartements Ihr verlässlicher Partner für 20 Jahre (zzgl. Verlängerungsoption 2 x 5 Jahre) und bietet Ihnen solide Mieterträge. Unter der Inanspruchnahme der aktuellen Fördermöglichkeiten ist eine Rendite von bis zu 3,5 %* p.a. erzielbar.

Beispiel Grundrisse:



1 Zi.-Pflege-Appartement
mit Renditebetrachtung vor Steuern

Kaufpreis	211.147 €
Miete p.a.	**6.760,14 €**
Mietrendite bis zu	3,5 %*
Größe (Wfl.)	ca. 21 m²
zzgl. ca 33 m² anteilige Gemeinschaftsfläche = Mietfläche	
Mietfläche	ca. 54 m²



Doublette
mit Renditebetrachtung vor Steuern

Kaufpreis	367.637 €
Miete p.a.	**12.237,30 €**
Mietrendite bis zu	3,5 %*
Größe (Wfl.)	ca. 38 m²
zzgl. ca. 60 m² anteilige Gemeinschaftsfläche = Mietfläche	
Mietfläche	ca. 98 m²

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

*entspricht Verhältnis Jahresmieteinnahme ohne Nebenkosten zu Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten, unter Anrechnung von 18.000 € Tilgungszuschuss.

Planungsstand Mai 2021, Änderungen vorbehalten

Die Pflege-Immobilie – solide Kapitalanlage zur Altersvorsorge in unserer Einrichtung Pflege AM STEINSBERG

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 unserem Land, 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 6,1 Millionen bis 2050 um 59 % auf 9,7 Millionen anwachsen.
(www.destatis.de/bevoelkerungspyramide, G1-L2-W1, Stand 09.02.2021)

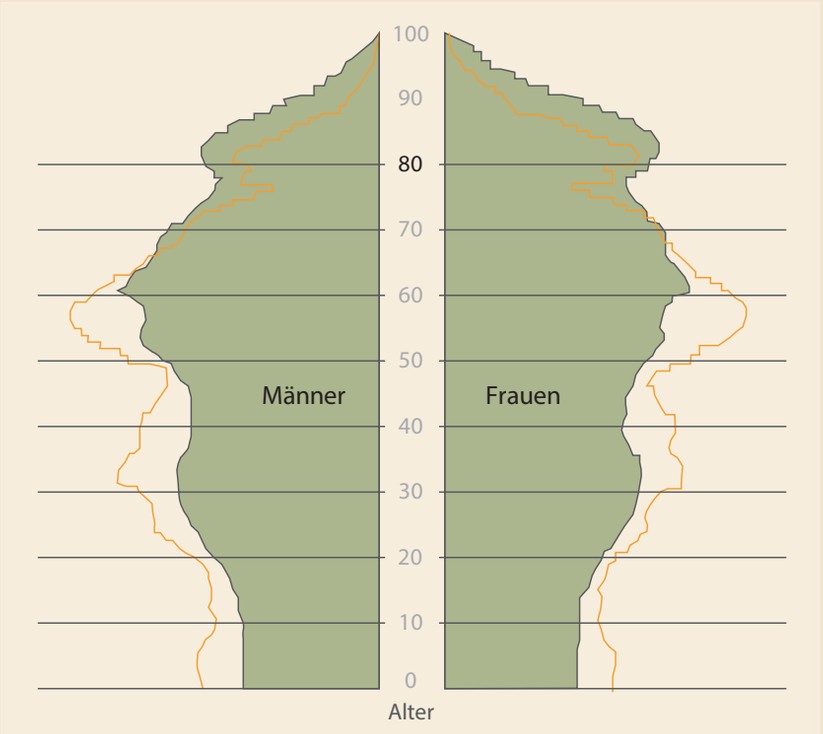
Mangel an Pflegeplätzen

Bereits heute warten vielerorts Pflegebedürftige lange Zeit auf einen Pflegeplatz in einer gewünschten Einrichtung. Hinzu kommt, dass ca. 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 an 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 erkrankter Menschen steigt.

Vergleich Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2021 und 2050



© www.destatis.de/bevoelkerungspyramide, G1-L2-W1, Stand 09.02.2021

Anteil der Altersgruppe 80+*

Jahr	Alter	Personen in Millionen	Anteil an der Gesamtbevölkerung
2021	80+	6,1	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 AM STEINSBERG

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 bis zu 3,5 %*.
Wir tragen mit einem durchdachten Konzept hierzu bei:

- Die ausgezeichnete geographische Lage unserer Senioreneinrichtung in Sinsheim-Weiler mit Synergieeffekten zu unserer Einrichtung HAUS BURGBLICK 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 der Energieeinsparverordnung EnEV (Stand 2016), sondern darüber hinaus den KfW 55-Standard. Nutzen Sie die damit verbundenen aktuellen Fördermöglichkeiten und erzielen Sie eine Mietrendite von bis zu 3,5 %*.

*entspricht Verhältnis Jahresmieteinnahme ohne Nebenkosten zu Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten, unter Anrechnung von 18.000 € Tilgungszuschuss.

Vorsorgeaspekt Nr. 3

Die Investition in eine Pflege-Immobilie in unserer Pflegeeinrichtung Pflege AM STEINSBERG 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 gleichzeitig zur Wahrung des meist über Jahrzehnte aufgebauten Familienvermögens bei.

Alles aus einer Hand

z.B. in Edingen-Neckarhausen:
Service-Wohnen & Pflege EDI-WOHNPARK

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

DIRINGER&SCHEIDEL BAUUNTERNEHMUNG GMBH&CO. KG D&S

IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH ACCURATA

DIRINGER&SCHEIDEL GEBÄUDEMANAGEMENT GMBH D&S

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 werteorientierten 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 1.700 Mitarbeitern sowie ca. 140 Auszubildenden in der Pflege bundesweit erfolgreich 19 Senioreneinrichtungen mit 1.473 Pflegeplätzen, 717 betreuten Senioren-Service-Wohnungen sowie fünf mobile Pflegedienste. Ein weiterer ambulanter Pflegedienst avendi mobil Sinsheim wird 2021 gegründet.

Innerhalb kurzer Zeit erreichten alle Einrichtungen die Vollbelegung.

Ausführliche Informationen finden Sie im Internet unter www.avendi-senioren.de

Ausgezeichnete Bewertungen für avendi

Alle Senioreneinrichtungen der avendi werden regelmäßig durch den MDK (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung) sowie die regionalen Heimaufsichtsbehörden geprüft. Der MDK ermittelt jährlich 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 Stadtteil 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: Hier fühlen sich die Bewohner wohl (1), Service-Wohnen & Pflege LanzCarré: „Garten der Sinne" (2)

Standards auf hohem Niveau

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

Gruppenaktivitäten

Die avendi betrachtet ihre Mitarbeiter als wertvollsten Teil des Unternehmens und arbeitet mit den maximal möglichen Personalanhaltszahlen. Herzlichkeit, Transparenz, Vertrauen, Respekt sowie ein kooperativer Führungsstil prägen die Arbeit in den Teams. Das Thema Ausbildung genießt einen hohen Stellenwert: ca. 140 Auszubildende erlernen bei avendi den Pflegeberuf.

Unsere Wohngruppen verfügen über

- einen zentralen Schwesternstützpunkt je Etage
- großzügige Gemeinschaftsräume als Begegnungsort 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

Eine liebevoll eingerichtete Cafeteria sowie Garten- und Terrassenbereiche

laden die Bewohner und Besucher zum Verweilen ein und dienen zugleich als Orte der Kommunikation.

Foyer, Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE

Beste Referenzen, Metropolregion Rhein-Neckar

Senioreneinrichtungen der avendi Senioren Service GmbH & Co. KG

Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE

Westliche Zufahrt 15/2, 69168 Wiesloch

Verbundeinrichtung
Betriebsbeginn: Juni 2018

Die Senioreneinrichtung Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE bietet 83 Pflegeplätze in 80 Einzelzimmern und 3 Pflege*Apart*-Wohnungen im Teileigentum.

Eine schön gestaltete Cafeteria dient als Gemeinschafts- und Speiseraum und kann auch von Besuchern genutzt werden. Die angeschlossene Service-Wohnanlage mit 27 Senioren-Service-Eigentumswohnungen befindet sich in direkter Nachbarschaft der Pflegeeinrichtung.

Service-Wohnen & Pflege WILHELMSHÖHE, Wiesloch

Service-Wohnen & Pflege CentroVerde, Mannheim

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 Pflege*Apart*-Wohnungen, die modern und nach neuesten technischen Maßstäben geplant wurden. Im Inneren befindet 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 LanzCarré

Lindenhofstraße 83–87/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*Apart*-Plätze.

Die Pflegeeinrichtung ist Teil einer anspruchsvoll konzipierten Gesamtanlage mit Senioren-Service- und klassischen Eigentumswohnungen sowie einer 5.000 m² großen Gartenanlage im Inneren des Carrés, einem 4-Sterne-Hotel sowie Super- und Drogeriemarkt.

Service-Wohnen & Pflege LanzCarré, 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 erstem Obergeschoss 55 stationäre Pflegeplätze in 48 Pflege-Appartements sowie 7 Pflege*Apart*-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.

Service-Wohnen & Pflege
am LANZGARTEN

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 PARKSTRASSE, Ketsch

Service-Wohnen & Pflege
PARKSTRASSE

Service-Wohnen & Pflege PARKSTRASSE
Parkstraße 5–7, 68775 Ketsch

Verbundeinrichtung
Betriebsbeginn: Juli 2006

Unsere Senioreneinrichtung Service-Wohnen & Pflege PARKSTRASSE befindet sich in Bestlage von Ketsch gegenüber des Parks am historischen Wasserwerk.

In einem separat angegliederten Wohnhaus befinden sich 12 Senioren-Service-Eigentumswohnungen. Die stationäre Pflegeeinrichtung verfügt über 90 Pflegeplätze in komfortablen 1- und 2-Bett-Pflege-Appartements im Teileigentum.

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 fünf 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 Personalaufenthaltsraum 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 AM STEINSBERG** 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 AM STEINSBERG** wird entsprechend der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Im Grundbuch des Grundbuchamtes Weiler (Sinsheim) 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 Hausverwaltung ist die Firma ACCURATA Immobilienverwaltung GmbH, ein Unternehmen der D&S Unternehmensgruppe, beauftragt.

VI. Das technische Gebäudemanagement

Mit der technischen Betreuung (Gebäudeinstandhaltung und -pflege) ist die D & S Gebäudemanagement GmbH, ein Unternehmen der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe, beauftragt. Sie wird ab Bezugsfertigkeit auf die Dauer von 3 Jahren die Instandhaltung und Pflege des Gebäudes und der Außenbereiche übernehmen.

PFLEGE
AM STEINSBERG

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 AM STEINSBERG 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 3. Quartal 2022.

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 10 km um Sinsheim-Weiler 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 Streicharbeiten) innerhalb des Mietobjektes in angemessenen Zeiträumen.

VI. Instandhaltung und Instandsetzung

avendi 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 Betriebsunterbrechungs-Versicherung. 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.

Impressum

Konzeption, Layout, Gestaltung, Herausgeberin:

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

Visualisierung 2D + 3D:

Manuel Naharro Illustrationen, Stuttgart

Photoaufnahmen, Grafiken:

D&S Bildarchiv
Werner Krüper, www.werner-krueper.de
Thomas Raffler, www.atelier-raffler.com
www.adobestock.com

Stand: Mai 2021

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: Mai 2021

PFLEGE
AM STEINSBERG

Anfahrtsplan

Ihr Weg zu uns

Eine gute Anbindung an BAB und Bundestraßen ist gegeben

Bei Anfahrt mit dem PKW nutzen Sie aus Mannheim kommend die A6 und Autobahnausfahrt Sinsheim-Süd. Von dort fahren Sie über die Dietmar-Hopp-Straße an der Hoffenheim-Arena vorbei und weiter über die L550. In Sinsheim-Weiler angekommen, folgen Sie bitte der Kaiserstraße. Direkt hinter der Steinsberg-Apotheke erreichen Sie die Pflegeeinrichtung und den Haupteingang.

Von Heilbronn aus gelangen Sie über die A6 Richtung Mannheim/Karlsruhe und die Autobahnausfahrt Sinsheim-Steinsfurt ans Ziel.

Bei Anfahrt über die A5 von Karlsruhe und Heidelberg aus fahren Sie am Kreuz-Walldorf auf die A6 Richtung Heilbronn. Benutzen Sie danach ebenfalls die Autobahnausfahrt Sinsheim-Süd.

Mit dem Bus gelangen Sie vom Hauptbahnhof Sinsheim in 13 Minuten nach Sinsheim-Weiler. Von der Haltestelle Weiler Rohräckerstraße sind es nur ca. 100 m zu unserer Pflegeeinrichtung.

Wir beraten Sie gerne:

0621 8607-255 | info@pflege-am-steinsberg.de | www.pflege-am-steinsberg.de

Direktvertrieb:

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

Betreiberin Pflege:

avendi

1/05-2021/750