



## PFLEGE-APPARTEMENTS FÜR KAPITALANLEGER SOLIDES INVESTMENT ZUR ALTERSVORSORGE

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

### 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.

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 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.

Darüber hinaus gehört zu jeder Wohngruppe ein 60 m<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.



## 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 nennen 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

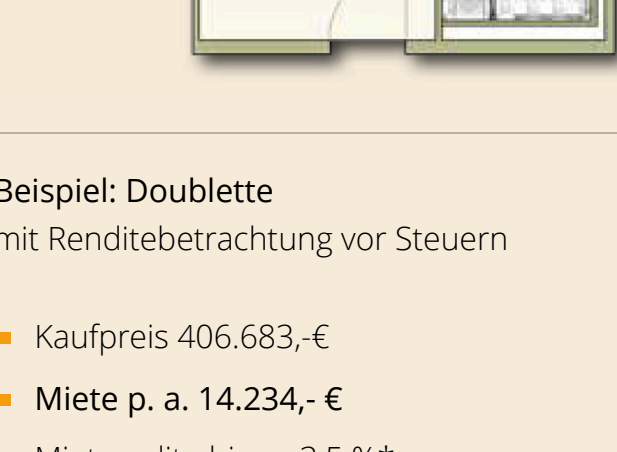
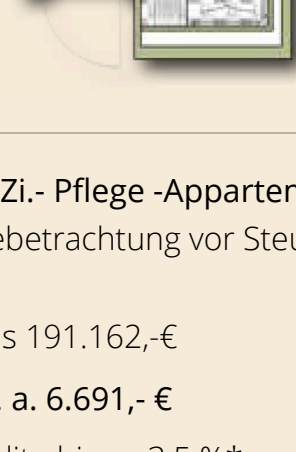
Nach Ablauf und Rückzahlung der Finanzierungsverpflichtungen bedeutet die Mieteinnahme eine „Zusatzrente“ im Alter – klug finanziert mit den gesetzlichen Möglichkeiten der Steuerersparnis. Das Gebäude erfüllt nicht nur die baulichen Vorgaben des GEG 2020 (GebäudeEnergieGesetz), sondern erfüllt darüber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

### 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.



#### Beispiel: 1 Zi.- Pflege -Appartement

mit Renditebetrachtung vor Steuern

- Kaufpreis 191.162,-€
- Miete p. a. 6.691,- €
- Mietrendite bis zu 3,5 %\*
- Größe (Wfl.) ca. 21 m<sup>2</sup> zzgl. ca 34 m<sup>2</sup> anteilige Gemeinschaftsfläche = Mietfläche
- Mietfläche ca. 55 m<sup>2</sup>

#### Beispiel: Doublette

mit Renditebetrachtung vor Steuern

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



## 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. Ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle, 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.

### 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, Wacholderheiden, Naturschutzgebieten und sanften Tälern. Der faszinierende Charakter stellt als vielfältige 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 Gemeindekultur 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.