

# Ankaufprofil für Pflegeimmobilien



# Entwickeln Sie mit uns den Markt von morgen!

Carestone plant, baut und vermarktet Pflegeimmobilien als Kapitalanlage in Deutschland. Wir haben diesen Markt entwickelt und treiben ihn aktiv voran. Unsere Immobilien setzen hohe Maßstäbe in Wohn- und Pflegequalität für Senioren. Investoren und Partner vertrauen uns, weil wir bereits über viele Jahre hinweg nachhaltig Werte geschaffen und verankert haben. In den vergangenen Jahren haben wir so Projekte im Wert von über 2,6 Mrd. Euro realisiert.

Gemeinsam mit Ihnen sind wir auch in Zukunft auf der Suche nach Grundstücken und Projektierungen für den Bau vollstationärer Pflegeeinrichtungen, betreuter Wohnformen und Tagespflegeeinrichtungen sowie nach Bestandsobjekten mit und ohne Betrieb in ganz Deutschland.



## Ankaufprofil für Pflegeimmobilien

### Was wir suchen

---

#### GRUNDSTÜCKE (UNBEBAUT UND BEBAUT)

- Grundstücksfläche ab 2.500 qm und 3.000 qm BGF

---

#### PROJEKTENTWICKLUNGEN

- Investitionsvolumen ab 5 Mio. € je Projekt

---

#### BESTANDSOBJEKTE (MIT UND OHNE BETRIEB)

- Ab 60 Betten, bei speziellen Formen der Pflege auch mit Tagespflege, Betreutem Wohnen, ambulant betreute Wohngruppen, etc.
- Betriebsübernahmen, auch kleine Betreibergesellschaften mit mehreren Standorten
- Altersnachfolge, Work-out, Investitionsstau, Restrukturierungsbedarf, etc.
- Alter der Immobilie vorzugsweise < 15 Jahre
- Betreutes Wohnen (je nach Standort): bei guter Kaufkraft 50 Wohnungen und mehr; gern auch rein betreutes Wohnen
- Größe Apartments: 1,0 - 1,5 bzw. 2,0 Räume, Durchschnitt 40 - 55 qm mietrelevante Fläche inkl. Balkon und Terrasse (25 % als Wohnfläche ansetzen)
- 20 % der Wohnungen müssen R-Qualität aufweisen

---

#### ANFORDERUNGEN AN DEN MAKROSTANDORT

- Städte, Kommunen und urbane Einzugsgebiete ab 5.000 Einwohner
- In den neuen Bundesländern vorzugsweise in Großstädten

---

#### ANFORDERUNGEN AN DEN MIKROSTANDORT

- Urbanes Umfeld mit guter Infrastruktur wie Einzelhandel, Gastronomie, etc.
- Nähe zu Wohngebieten
- Gute verkehrstechnische Erschließung, insbesondere ÖPNV
- Gutes Standort-Image
- Auch gemischt genutzte Objekte und Entwicklungsprojekte



- ◆ *Deutschlandweit*
- ◆ *Grundstücksfläche ab 2.500 qm*
- ◆ *Bebaubarkeit ab 60 Betten*
- ◆ *Ab 5 Mio. € Projektvolumen*

## Unsere Anforderungen an mögliche Betreiber

---

### MIETER / PÄCHTER

- ◆ Miet-/Pachtvertragslaufzeit > 20 Jahre, Restlaufzeiten > 10 Jahre
- ◆ Gute Bonität („bankable“)
- ◆ Nachweisbare Erfahrung
- ◆ Gute Reputation

## Was wir zur Erstprüfung benötigen

---

### ALLGEMEIN

- ◆ Vollständige Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
- ◆ Katasterauszug (Flur, Flurstück)
- ◆ Angaben zu Flächen (Grundstücksfläche, BGF, GRZ)
- ◆ Baurechtliche Rahmenbedingungen
- ◆ Angaben zur grundsätzlichen Klärung mit der Heimaufsicht, Sozialamt, etc. sowie ggf. Bedarfsbestätigung (NRW)

### PROJEKTENTWICKLUNGEN / BESTANDSOBJEKTE

- ◆ Kurze Darstellung des geplanten Vorhabens sowie des Standortes und der Markt- und Wettbewerbssituation
- ◆ Kaufpreisvorstellung
- ◆ Fotodokumentation des Areals / Gebäudezustands
- ◆ Baujahr
- ◆ Umfassende Beschreibung des Objekts (u. a. inwieweit aktuelle baurechtliche, landesspezifische und heimrechtliche Bedingungen erfüllt werden)

### BETREIBER (SOFERN VORHANDEN)

- ◆ Name
- ◆ Mietvertragslaufzeit und Konditionen
- ◆ Anzahl der (geplanten) Betten (EZ, DZ)
- ◆ Belegungsquote
- ◆ Umsätze der vergangenen 3 Jahre
- ◆ Personalschlüssel

# Senior Living Invest

## Carestone Group GmbH

An der Börse 3  
30159 Hannover  
T: 0511 26152-0

[carestone.com](https://www.carestone.com)

Stand: Januar 2021 © Carestone

### **Wir suchen bundesweit:**

Baugrundstücke  
Projektierungen  
Bestandsobjekte

### **Senden Sie uns Ihr Verkaufsangebot an:**

T: 0511 26152-0  
[info@carestone.com](mailto:info@carestone.com)

**Disclaimer** • Soweit Sie nicht der Eigentümer oder Projektentwickler sind, möchten wir Sie bitten, uns mit der Zusendung Ihres Angebots eine schriftliche Bestätigung zukommen zu lassen, aus der hervorgeht, dass Sie direkt vom Grundstücks- bzw. Objekteigentümer mit dem Verkauf bzw. der Vermittlung des Grundstücks oder Betriebs beauftragt wurden. Wir weisen darauf hin, dass dieses Ankaufprofil kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages darstellt! Jede Ihrer schriftlichen Immobilienangebote betrachten wir als Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages, der erst durch unsere schriftliche Annahme im Einzelfall zustande kommt. Wir sehen uns nicht verpflichtet, Ihre an uns gesandten Unterlagen zurückzusenden.