



Care-Center Invest GmbH

Revitalisierung vollstationärer Pflegeimmobilien

Track Record



CURATA
Pflegerieeinrichtungen

Aufbau einer Gruppe mit mehr als 20 vollstationären Pflegeeinrichtungen innerhalb von 13 Jahren mit einem Exit Ende 2016.
(www.curata.de)



Situs

Aufbau eines gewerblichen Immobilienportfolios mit aktuell ca. 60.000 m² vermieteter Fläche seit 2011 mit einem Exit Mai 2022.
(www.situs-koeln.de)



Curasena
Care

Betrieb von Demenz Wohngruppen sowie Betreutes Wohnen
(www.curasena.de)



Unsere Kompetenz



Curasena
Development

Entwicklung von Immobilien für Wohngruppen, Betreutes Wohnen und Tagespflege.
(www.curasena.de)



DSR

Standortentwicklung von vollstationären Pflegeeinrichtungen
(www.dsr-gmbh.de)

Care-Center Invest

Business Case

Die Marktsituation

Die wachsende Zahl der Pflegebedürftigen, die neuen Heimgesetze und nicht zuletzt die älter werdende Bau-substanz vieler Pflegeeinrichtungen, die keinen zukünftigen Betrieb mehr zulässt, führen zu einer hohen Betten-nachfrage in vollstationären Pflegeeinrichtungen in Deutschland.

Unser Ansatz

Mit unserer Immobilienkompetenz und den Erfahrungen aus mehr als 17 Jahren operativer Tätigkeiten im Pflege-markt, konzentrieren wir uns auf die Revitalisierung von Bestandsobjekten einschließlich der operativen Neuaus-richtung.

Unser Ziel ist es, unter Berücksichtigung des Standortes bedarfsentsprechende und langfristig wettbewerbsfähige Pflegeeinrichtungen zu etablieren.

Das Ziel

Wir revitalisieren vollstationäre Bestandseinrichtungen mit mindestens 60 Betten an nachhaltigen Standorten in Deutschland.

Die Immobilie

Wir bauen die Immobilie entsprechend den aktuellen Heimgesetzen der Länder um und führen sofern möglich Erweiterungsbauten zur Aufrechterhaltung der Bettenanzahl durch.

Der Betrieb

Der Pflegebetrieb wird von einem unserer operativen Partner übernommen, mit dem wir einen langfristigen Pachtvertrag schließen. Sozialverträgliche Sanierungen des operativen Geschäftes erfolgen, falls erforderlich.

Das Ankaufprofil

Standort

Deutschland (Fokus alte Bundesländer)

Makrolage

Einzugsgebiet mit mindestens 20.000 Einwohnern
in guter Lage mit vorhandener Infrastruktur

Objekttyp

- Vollstationäre Pflegeeinrichtungen ab 60 Betten
- Ambulante Wohngruppen mit und ohne betreutes Wohnen ab 40 Betten
- Auch mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten bzw. in der Insolvenz
- Ältere Pflegeimmobilien mit baulichem Sanierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf

Zustand

Altersadäquat auch mit erforderlichen Renovierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten

Heimgesetz Konformität insb. EZ/DZ Quote

Muss nicht erfüllt werden, allerdings müssen Umbau- bzw. Ausbaumöglichkeiten bestehen

Betreiber

Bevorzugt ohne Betreiber, bestehender Betrieb wird übernommen

Projektentwicklungen

Übernahme im frühen Stadium möglich, wenn auf das Konzept Einfluss genommen werden kann

Investitionsvolumen

Ab € 4,0 Mio. bis € 20 Mio.

Investitionsstrategie

Value added

Die Umsetzung

Im Rahmen unserer Value added Strategie sind für uns neben dem Standort die Entwicklungspotenziale der Immobilie, der langfristig erfolgreiche Betrieb des operativen Geschäftes und die sichere budgetierte Umsetzung wesentlich.

- **Objektidentifikation**
- **Technische und rechtliche Ankaufsprüfung**
- **Einholung eines HypZert Gutachtens (Ist- und Soll-Zustand)**
- **Fortführungsprognose des operativen Geschäftes**
- **Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit einem refinanzierbaren Betreiber bzw. ambulanten Pflegedienst**
- **Kostenkalkulation Sanierungsarbeiten, ggf. Projektstudie für Bestandserweiterung**
- **Abstimmung mit allen Beteiligten (Heim-, Bauaufsicht, Architekt, Sachverständige, Betreiber etc.)**
- **Auftragsvergabe und engmaschige Begleitung der Umsetzung**
- **Exit - Integration in das eigene Portfolio oder Verkauf**

Das Team

Michael Gordon

In 2003 hat Michael die Curata Gruppe gegründet und zu einem mittelständischen Unternehmen mit über 20 operativen Einrichtungen aufgebaut. In 2016 wurde das Unternehmen verkauft.

Neben seinen Kenntnissen über die besonderen Anforderungen an Pflegeimmobilien verfügt er auch über langjährige Erfahrung in der Übernahme, Leitung und Sanierung von Pflegebetrieben. Dies ist bei der Akquisition neuer Bestandshäuser entscheidend, da bei der Ankaufentscheidung nicht nur die Immobilienbewertung, sondern auch die Zukunftsprognose des Pflegebetriebes Berücksichtigung finden muss.

Thomas Zethin

Thomas ist im Pflegemarkt seit mehr als 15 Jahren aktiv. Er ist mit seiner Gesellschaft DSR Deutsche Senioren Residenzen GmbH als Projektentwickler von rund 30 initiierten Pflegeheimen bekannt.

Er verfügt damit über ein Netzwerk und eine hohe Markttransparenz die es ihm ermöglichen, beim Erwerb von Pflegeimmobilien erfahrene und bei Banken refinanzierbare Betreiber innerhalb eines kurzen Zeitfensters zu gewinnen.

Weiter ist Thomas auch als Rechtsanwalt tätig.

Das Team

Dr. jur. Brigitte Fuest

Brigitte hat als Prokuristin den Aufbau der Curata Gruppe seit 2003 mitgestaltet. Sie war für die Bereiche kaufmännische Verwaltung, Recht, Personal und Marketing verantwortlich.

Seit 2017 ist Brigitte bei der Care-Center Invest für die Bereiche Recht / Vertragswesen und die Außendarstellung zuständig.

Weiter verantwortet sie die Gesamtkoordination der Projekte und Geschäftsprozesse.

Christopher Gordon

Christopher hat nach seiner schulischen Ausbildung (IB) in England und einem BWL Studium (General Management) in Köln verschiedene Traineeprogramme absolviert.

Ab 2015 hat er den Aufbau der Situs Gruppe in Köln begleitet und sich umfangreiche Kenntnisse bei Ankaufsprüfungen und Bewertungen von Immobilien angeeignet.

Für die Care-Center Invest bringt Christopher diese Kompetenzen seit Anfang 2021 mit ein.

Das Netzwerk

Wir verfügen über ein Netzwerk, das über langjährige Erfahrungen im Bereich der Identifizierung, Finanzierung und (Weiter-) Entwicklung von Pflegeimmobilien vorweist.

- Zusammenarbeit mit inländischen und ausländischen Investoren
- Projektfinanzierung mit spezialisierten Banken
- Zusammenarbeit mit refinanzierbaren Betreibern mit Erfahrung in der Optimierung und Neuausrichtung übernommener Pflegebetriebe
- Architekten mit fundierter Erfahrung in der (Weiter-) Entwicklung von Pflegeimmobilien gemäß den jeweils geltenden landesrechtlichen Vorschriften
- langjährige Kooperationen mit Projektentwicklern und Generalunternehmern
- Spezialisten für die Begutachtung von Pflegeimmobilien

Revitalisierung am Beispiel unseres Objektes Schönau

Das Objekt übernahmen wir mit 77 Pflegeplätze aus der Insolvenz und konnten den Betrieb mit einem neuen erfahrenen Mieter neu aufstellen. Die Immobilie entsprach jedoch nicht mehr den Anforderungen der Landesheimbauverordnung, insbesondere bezüglich der Einzelzimmerquote von 100 %, der Mindestgröße einiger Zimmer und der Bäder.

Es wurde dann in Abstimmung mit der Heimaufsicht und dem neuen Betreiber eine Umbauplanung mit 67 Einzelzimmern erstellt, eine Baugenehmigung beantragt und nun wird das Gebäude im laufenden Betrieb saniert.



Revitalisierung

Objekt Wald-Michelbach

Bei der Seniorenresidenz Wald-Michelbach handelte es sich um ein sehr gut ausgelastetes familiengeführtes Unternehmen, das für die Immobilie und den Pflegebetrieb einen Nachfolger suchte.

Auch hier haben wir einen erfahrenen mittelständischen Betreiber gewinnen können, mit dem wir einen langfristigen Mietvertrag geschlossen haben. In dieser Pflegeimmobilie werden derzeit sukzessive die Bäder renoviert und die brandschutztechnischen Anforderungen angepasst.



Revitalisierung

unser Objekt Bad Münstereifel

Bei dem Objekt Bad Münstereifel handelte es sich um eine Pflegeimmobilie, die bei Erwerb soeben nach den Anforderungen des WTG saniert worden war. Hier galt es, den Pflegebetrieb mit einem neuen refinanzierbaren Betreiber operativ für die Zukunft neu auszurichten. Für dieses Pflegezentrum konnten wir eine größere, bundesweit tätige Gruppe begeistern und mit einem Mietvertrag langfristig binden.



Revitalisierung unser Objekt Lichtenau

Die Seniorenresidenz Lichtenau wurde von dem bisherigen Eigentümer WTG konform umgebaut und renoviert. Das Objekt sowie die Organisation des Betriebes einer Pflegeeinrichtung passten jedoch nicht mehr in dessen Portfolio, mit der Folge, dass aufgrund der Rahmenbedingungen auch ein Belegungsrückgang zu verzeichnen war.

Hier haben wir einen mittelständigen Betreiber gewinnen können, der mit seiner Personalstruktur, seinen Synergieeffekten und erfahrenen Führungskräften eine erfolgreiche Neuausrichtung des Betriebes gewährleisten kann.



Revitalisierung unser Objekt Bischofsgrün

Bei dem Pflegezentrum Bischofsgrün handelt es sich um ein ausgesprochen ansprechendes Objekt, in traumhafter Lage und mit einer dauerhaften Auslastung von 96 bis 98 %. Die Immobilie entspricht aber insbesondere bezüglich der Bäder und der Einzelzimmerquote nicht mehr den baulichen Mindestanforderungen des bayrischen AVPfleWoqG.



Hier haben wir bereits vor Erwerb der Immobilie gemeinsam dem potentiellen neuen Betreiber, mit unserem Architekten, unseren Sachverständigen für Statik und Brandschutz sowie den zuständigen Behörden der Heimaufsicht und dem Bauamt die Möglichkeiten eines Umbaus geprüft und ein Konzept finden können, das bei allen Beteiligten Zustimmung fand. Auch diese Pflegeimmobilie wird im laufenden Pflegebetrieb umgebaut werden können.



Übersicht

Pflegemarkt

Pflegeimmobilien sind eine aufstrebende Assetklasse. Besonders die im Vergleich zu Wohnimmobilien vereinfachte Verwaltung als „single tenant“ Objekte und die weiter stark wachsende Nachfrage nach Pflegeplätzen erklärt die hohe Attraktivität für institutionelle Investoren. Langfristige Betreibermietverträge mit Laufzeiten von üblicherweise 25 Jahren gepaart mit „Double Net“ Vereinbarungen verleihen dieser Assetklasse zusätzliche positive Impulse.

Auch wird der Bedarf an Pflegeeinrichtungen durch die stark zunehmende Anzahl pflegebedürftiger Menschen weiter bestehen. Der demographische Wandel führt dazu, dass es immer mehr ältere Menschen geben wird. Aktuell gibt es ca. 4,7 Mio. Mitbürger mit einem Alter von über 80 Jahren in Deutschland. Belastungen durch die Pandemie sind nur von kurzfristiger Dauer.

Laut Bundesamt für Statistik waren 2019 rund 4,1 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig.

Davon wurden 56,4 % (2,3 Mio.) von Angehörigen und 23,8 % (0,98 Mio.) durch mobile Pflegedienste zu Hause betreut. Weitere 19,8 % (0,81 Mio.) wurden in voll- oder teilstationärer Pflege versorgt.

Die Auslastungsquote der stationären Pflegeeinrichtungen liegt mit 86 % am oberen Limit. Bis 2030 wird ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen in vollstationären Einrichtungen auf rund 20 % bzw. 850.000 Personen bzw. insgesamt 4,95 Mio. pflegebedürftiger Personen prognostiziert.

Rund 30 % der Pflegeheime sind älter als 40 Jahre. Dadurch besteht zusätzlicher Modernisierungs- und Investitionsbedarf. Verbunden mit erheblichen Ersatzinvestitionen für Häuser, die nicht mehr den Landesheimgesetzen entsprechen (Abbau der Doppelzimmer), besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Pflegeeinrichtungen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2019, 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands bis 2060

Ihre Ansprechpartner

Michael Gordon

Geschäftsführer
Kfm. Leitung

mg@gordoninvest.de

Mobil: +49 172 9298742

Fon: +49 211 616864-14

Fax: +49 211 616864-10

Thomas Zethin

Rechtsanwalt & Geschäftsführer
Leiter der Akquisition

thomas.zethin@dsr-gmbh.de

Mobil: +49 172 3975369

Fon: +49 30 200753-10

Fax: +49 30 200753-10

Dr. jur. Brigitte Fuest

Recht / Vertragswesen
Projektkoordination

[brigitte.fuest@](mailto:brigitte.fuest@care-center-invest.de)

care-center-invest.de

Fon: +49 211 616864-13

Fax: +49 211 616864-10

Christopher Gordon

Projektentwicklung
Ankaufsprüfung

cg@gordoninvest.de

Mobil: +49 179 2340460

Fon: +49 211 616864-16

Fax: +49 211 616864-10

Care-Center Invest GmbH

Media Tower

Holzstraße 2

40221 Düsseldorf

Internet: www.care-center-invest.de

