



Initiator von

Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

 CARESTONE

Agenda

01

ÜBER
CARESTONE

02

Referenzobjekt

03

Betreiber

04

VORSTELLUNG

Spezialist & Marktführer in Deutschland

Planung, Bau und Vermarktung von hochwertigen
Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien



ca. 100
Mitarbeitende



25 Jahre
Markterfahrung



Hannover
Unternehmenssitz



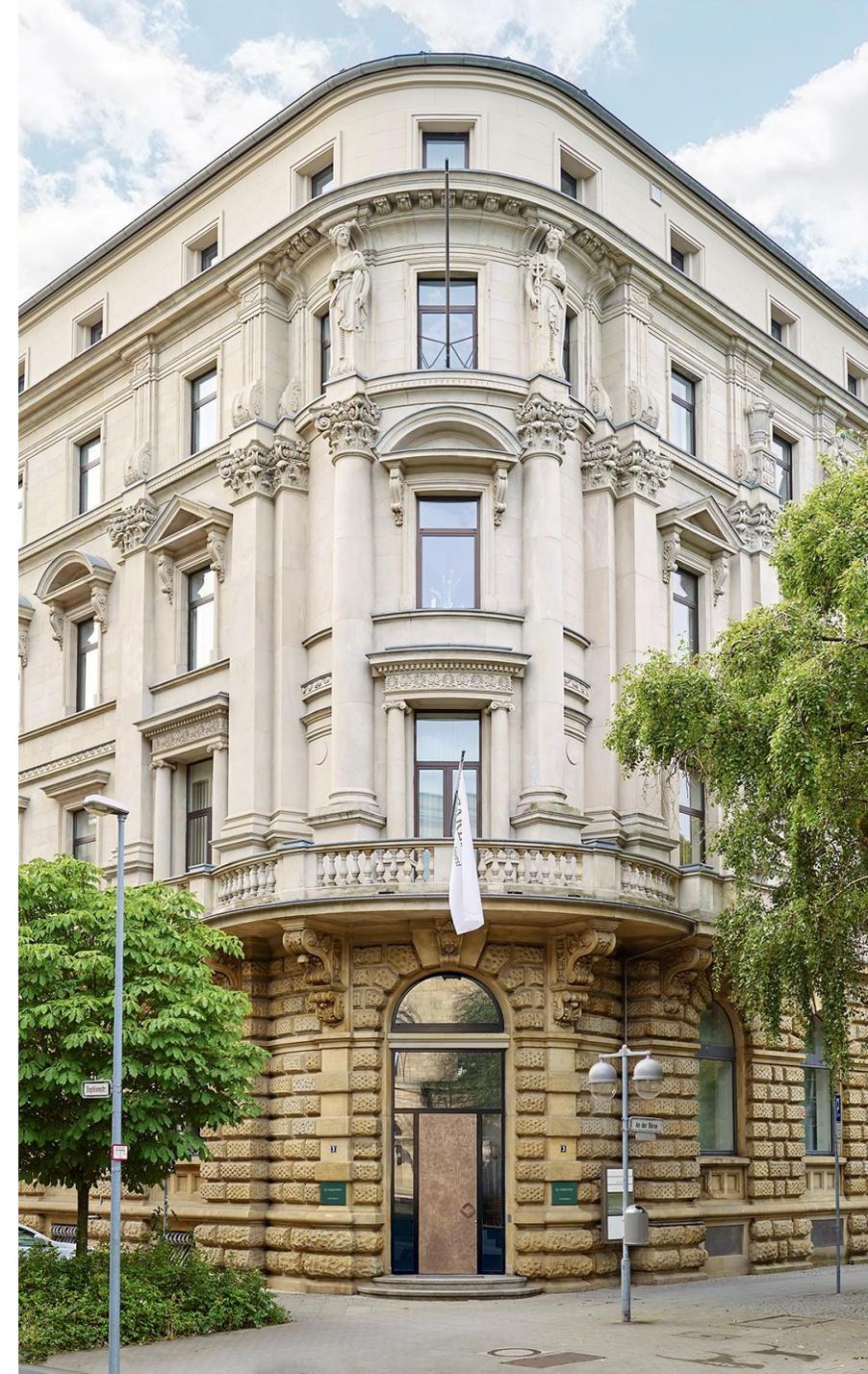
Mitglied der
DGNB



Aktuelle Projekte
in Bearbeitung
90

Pflegeplätze in
Realisierung
7.500

Betreiber in
Kooperation
40



Erfolg schafft Vertrauen

Der Marktführer für Pflegeimmobilien

> **160**

Objekte bundesweit

> **19.000**

verkaufte Einheiten

> **20.000**

geschaffene Pflegeplätze

2,9 Mrd.

platziertes Verkaufsvolumen



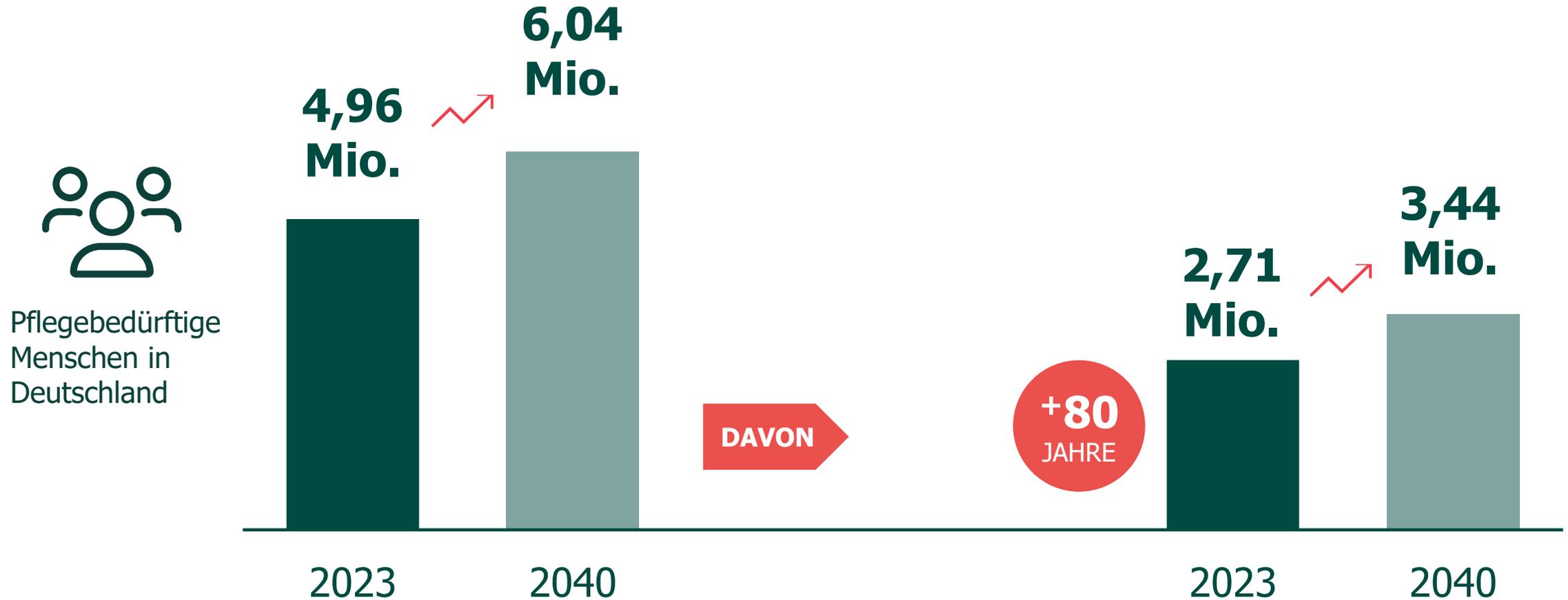
Über 20.000 Menschen

vertrauen bereits in
unsere Pflegeimmobilien



Deutschlands alternde Gesellschaft

Demografischer Wandel



Referenzobjekt Kalbach

Nachhaltige Innovation – Seniorenzentrum Kalbach

- ❖ 88 stationäre Pflegeapartments
- ❖ 17 betreute Wohnungen
- ❖ 3-geschossig + Staffelgeschoss
- ❖ KfWG-Q (Effizienzhaus 40 plus EE/NH)

» Die Seniorenresidenz in Kalbach entsteht in einer Hybridbauweise: ein Drittel als Kernstück in massiv-konventioneller Bauweise und zwei Drittel in CO₂-neutraler Holzmodulbauweise. «



Betreiber

Anforderung an unsere Betreiber

- ❖ Mittelständischer Betrieb - Bonitätsstark
- ❖ Hohe Mitarbeiterzufriedenheit
 - ❖ Einhaltung Mindestlöhne
 - ❖ Gute Arbeitsbedingungen
- ❖ Familiäres Miteinander
- ❖ Gute Vernetzung in der Region
 - ❖ Ca. 60 Arbeitsplätze entstehen
 - ❖ Wirtschaftsförderung der Region



Seligenstadt, Schwester-Romulu-Straße

Bedarfsanalyse



Fahrzeit (Min.)	Einwohner	EW80+	EW65+	EW80+ 20%	EW65+ 5%	Stationäre Pflege	Plätze (stat. Pflege)	Bedarf EW80+ 20%
4	1.966	135	440	27	22	0	0	27
8	11.204	765	2.501	153	125	2	142	11
12	14.959	970	3.214	194	161	1	46	148
	28.129	1.870	6.155	374	308	3	188	186

- ❖ Im Umkreis von 12 Fahrminuten gibt es lediglich 3 stationäre Pflegeeinrichtungen mit 188 Pflegeplätzen
- ❖ Derzeit fehlen in diesem Gebiet 186 stationäre Pflegeplätze.



Seligenstadt, Schwester-Romulu-Straße

Überlegungen zur Verbesserung der Wohnqualität für ältere Menschen



- ❖ Stationäre Pflegeeinrichtung inkl. Demenzbereich für 90-100 Personen in Einzelzimmern
- ❖ Auf 3 Vollgeschosse mit eingerücktem Dachgeschoss
- ❖ 12-15 PKW-Stellplätze und dringend benötigte Fahrradstellplätze
- ❖ Zur Realisierung wird eine BGF von 5.300 – 5.500 m² bzw. eine GFZ von 1,1 / 1,2 benötigt.
- ❖ Mietvertrag wird auf mind. 20 Jahre mit einem Betreiber geschlossen.
- ❖ Nachhaltigkeit
 - ❖ Gemäß den Anforderungen des Bundes (QNG) und darüber hinaus
 - ❖ Zusätzliche Zertifizierung für Nachhaltiges Bauen (DGNB oder BiRN)
 - ❖ Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit – Zukunftssichere Gebäudestruktur
 - ❖ Barrierefreie Gestaltung über die gesetzlichen Regelungen hinaus
 - ❖ Green Lease
 - ❖ Im Bau: nachhaltige und schadstoffarme/-freie Bauprodukte
 - ❖ Im Betrieb: Vereinbarung mit dem Betreiber zum nachhaltigen Betrieb der Einrichtung

Seligenstadt, Schwester-Romulu-Straße

Eine Zusammenarbeit mit der Carestone Group GmbH



&



- ❖ Wohnformgestaltung / Wohnqualität
 - ❖ Größere Einzelzimmer als von der Heimaufsicht gefordert
 - ❖ Große Gemeinschaftsräume für die Wohngruppen
 - ❖ Eröffnung eines Cafés für Bewohner und deren Angehörige (betreiberabhängig)
- ❖ Innovation in Planung und am Bau
 - ❖ Gut durchlichtete Räume
 - ❖ Autarkes Gebäude durch Einsatz von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, etc.
 - ❖ Keine Verwendung von nichterneuerbaren Wärmequellen (Gas, Öl etc.)
 - ❖ Planung und Bau erstrebenswert mit lokalen Fachplanern / Gewerken (GU etc.)
- ❖ Bevorzugtes Belegungsrecht für Eigentümer und deren nächsten Verwandten
- ❖ Investment in Regionaler Infrastruktur
 - ❖ Durch den Verkauf der Einheiten an lokale Investoren ergeben sich steuerliche Vorteile für die Gemeinde.
 - ❖ Somit profitieren bei der Einrichtung in Seligenstadt die Bewohnerinnen und Bewohner, die Region und die Investorenschaft gleichermaßen.

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

