



Herzlich willkommen

***»Wir schaffen
nachhaltig Werte
für unsere Investoren
und die Gesellschaft.«***

Mirco Buchholz
m.buchholz@carestone.com
0151-23735404

Carestone Erfolgsbilanz

15.000

verkaufte Einheiten

2,15 Mrd.

platziertes Volumen

1,2 Mrd.

Projektvolumen





HAHNSTÄTTEN
68 Pflegeappartements



RANSTADT
73 Pflegeappartements



BERLIN
127 Pflegeappartements



KÖNIGSWINTER
95 Pflegeappartements



HERBSTSTEIN
60 Pflegeappartements



CRAILSHEIM
55 Pflegeappartements



DINSLAKEN
80 Pflegeappartements



DORTMUND
80 Pflegeappartements



DUISBURG
80 Pflegeappartements



IMMENHAUSEN
34 Pflegeappartements



GREBENAU
72 Pflegeappartements / Tagespflege



KÖLN
80 Pflegeappartements



FREIENSTEINAU
72 Pflegeappartements

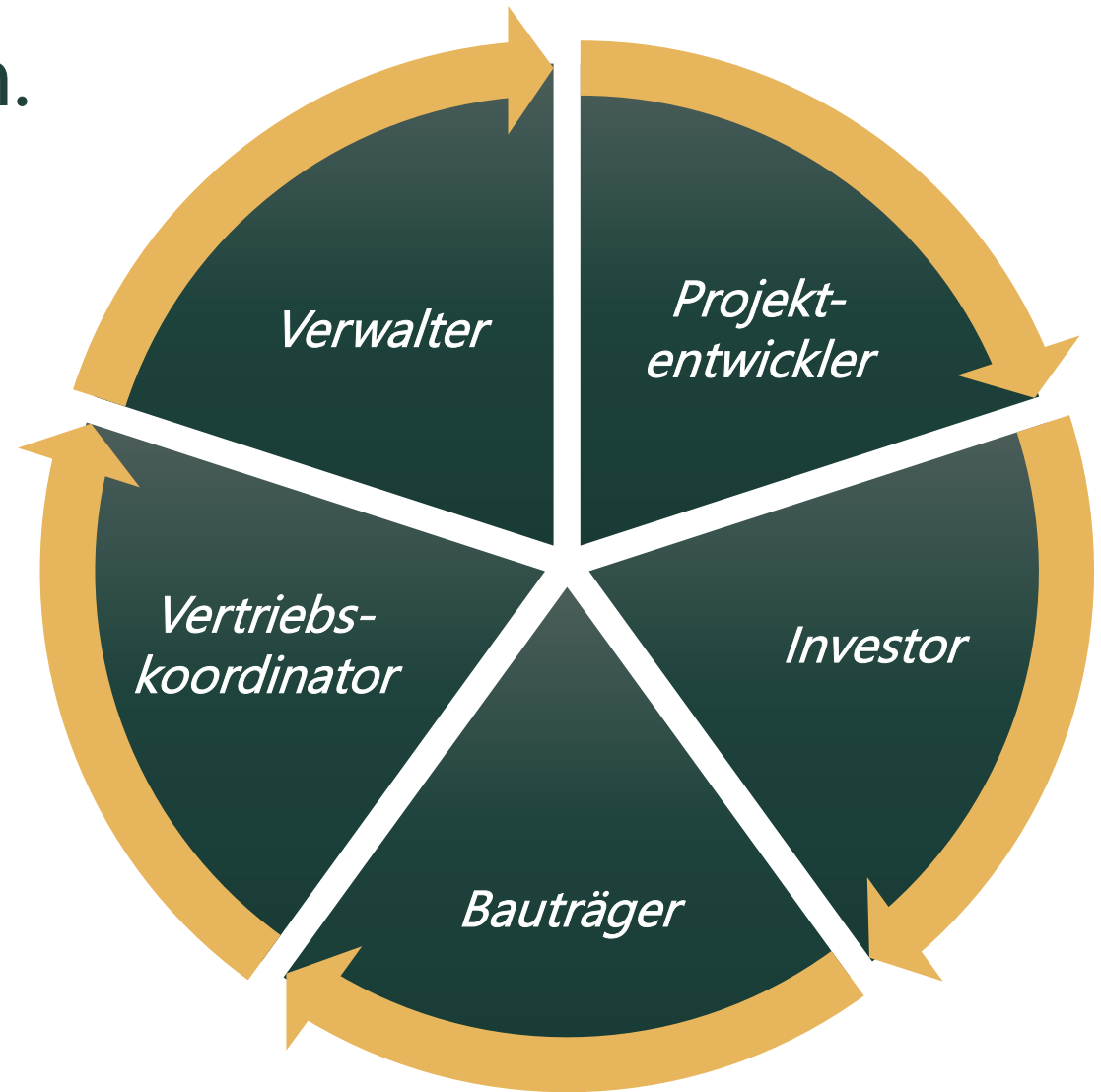


NIDDA
90 Pflegeappartements



RÖTHENBACH
128 Pflegeappartements / 32 Whg.

Sicherheit von Anfang an.
Aus einer Hand.



Unser künftiger Hauptsitz

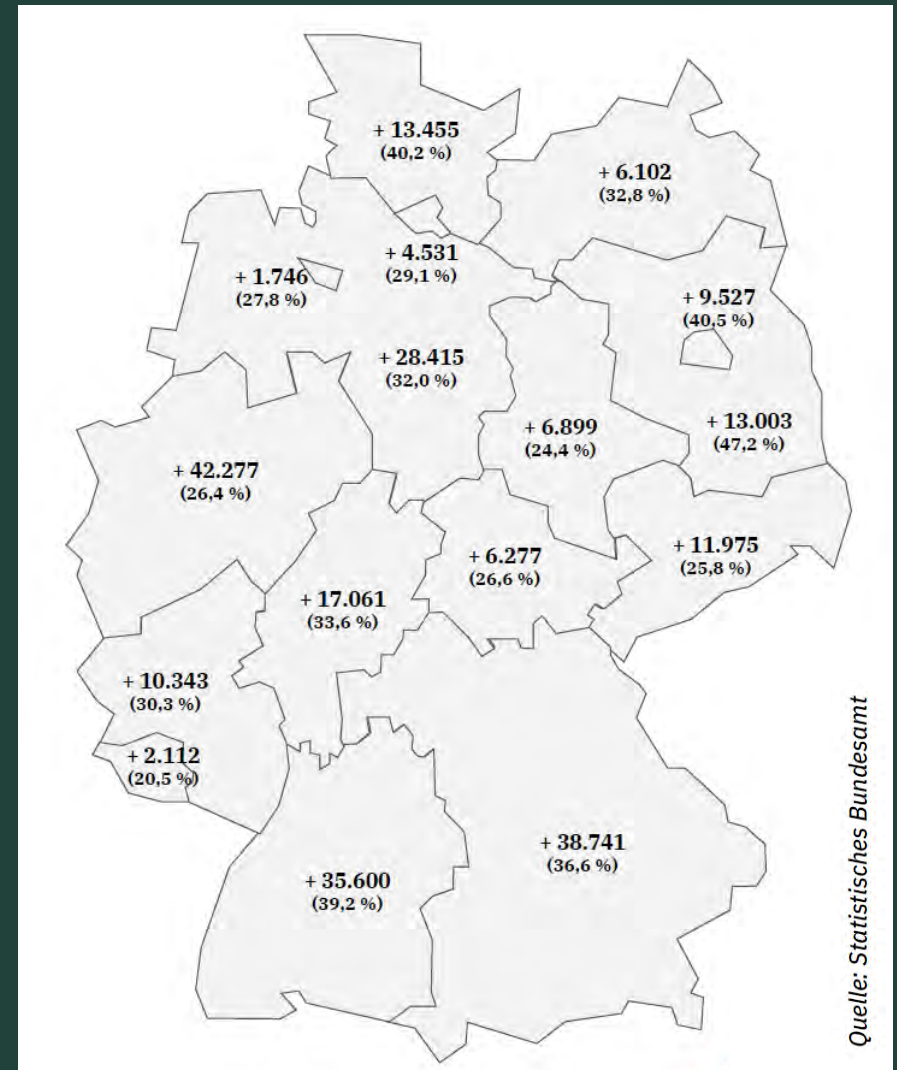
An der Börse 3, Hannover



Der Wachstumsmarkt

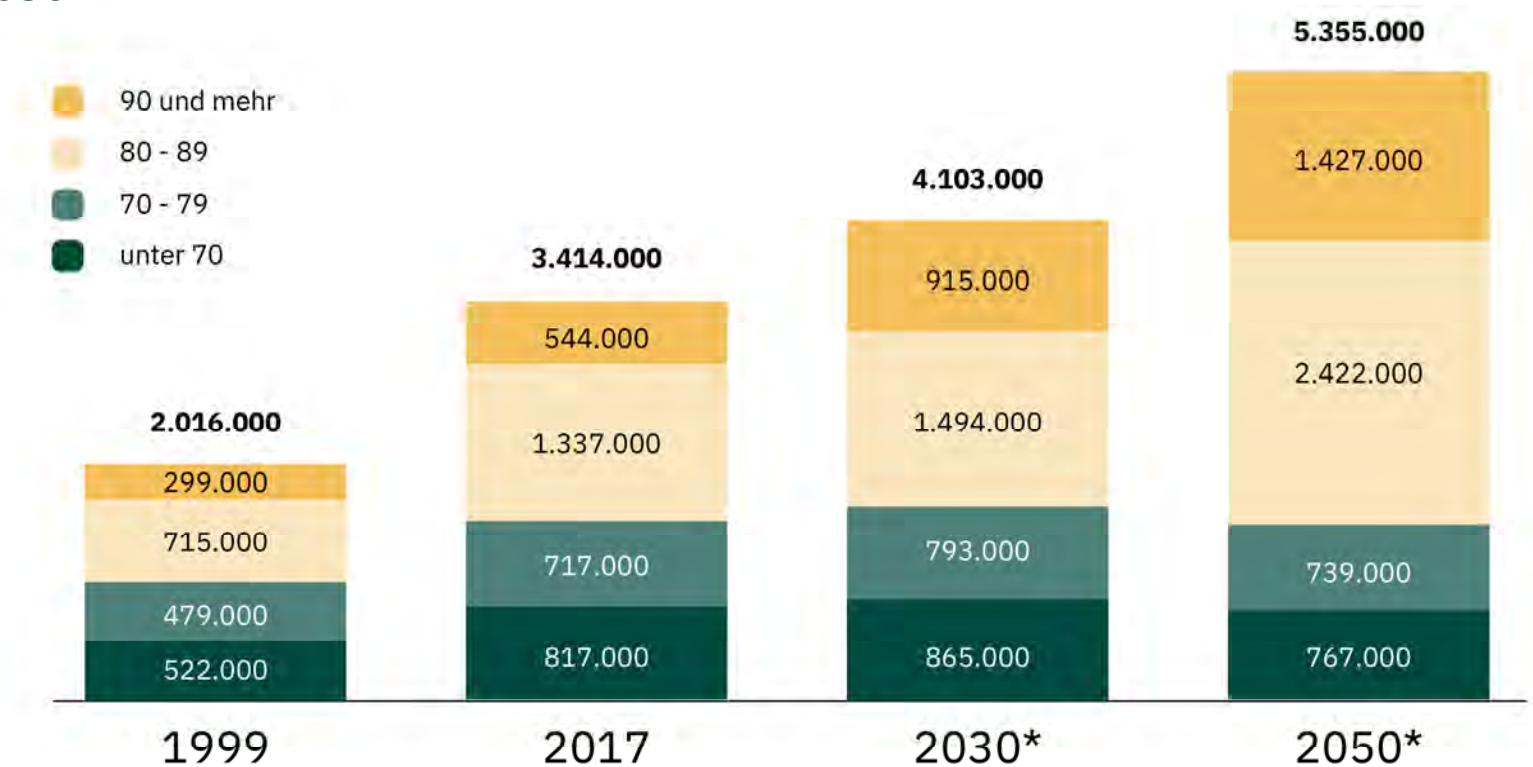
**Stark wachsender Bedarf
bei zurückbleibendem Angebot**

- Pro Jahr fehlen 150 neue Pflegeeinrichtungen
- Rund 300.000 Pflegeplätze bis 2030 benötigt



Pflegebedürftige nach Altersgruppen

1999 bis 2050



* Annahme: konstante alters- und geschlechterspezifische Pflegequoten des Jahres 2017;
Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 oder 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnung: BiB

Pflegeimmobilien als Wachstumsmarkt

1. Demografischer Wandel

- Die Bevölkerung altert!

2. Sozioökonomische Veränderung

- Die Anzahl der Pflege von Familienangehörigen zuhause nimmt ab
- Singularisierung: Die Anzahl der Single-Haushalte steigt stetig
- Die zunehmende Frauenerwerbsquote

3. Medizinischer Fortschritt

4. Steigender Ersatzbedarf

- Bestehende Pflegeeinrichtungen entsprechen nicht mehr der Zeit und dem Anspruch
- Kommunale und gemeinnützige Betreiber können den Sanierungsstau aus eigener Kraft nicht beseitigen
- Bis 2030 wird mit einem Ersatzbedarf von 6,1 Mrd. € gerechnet

Immobilien als Kapitalanlage

Vorteile

- Sachwert-Sicherheit
- Niedriges Zinsniveau
- Vererbbar
- Steuervorteile

Nachteile

- Mierrisiken
- Lage
- Instandhaltungspflichten
- Verwalter mit mangelnder Objektkenntnis
- Finanzierungsrisiko
- Arbeitslosigkeit

Nischenmarkt Pflegeimmobilien

Nutzen

- Sachwert-Sicherheit
- Steuervorteile
- Verminderte Mieterrisiken
- Gesicherte Lage
- Verminderte
Instandhaltungspflichten
- Verwalter mit umfangreichen
Objektkenntnis

Risiken

- Fungibilität / Liquidität

*→ Aufgrund des Volumens in der Vergangenheit
nur für institutionelle und Großinvestoren
interessant*

Pflegeimmobilien im Teileigentum

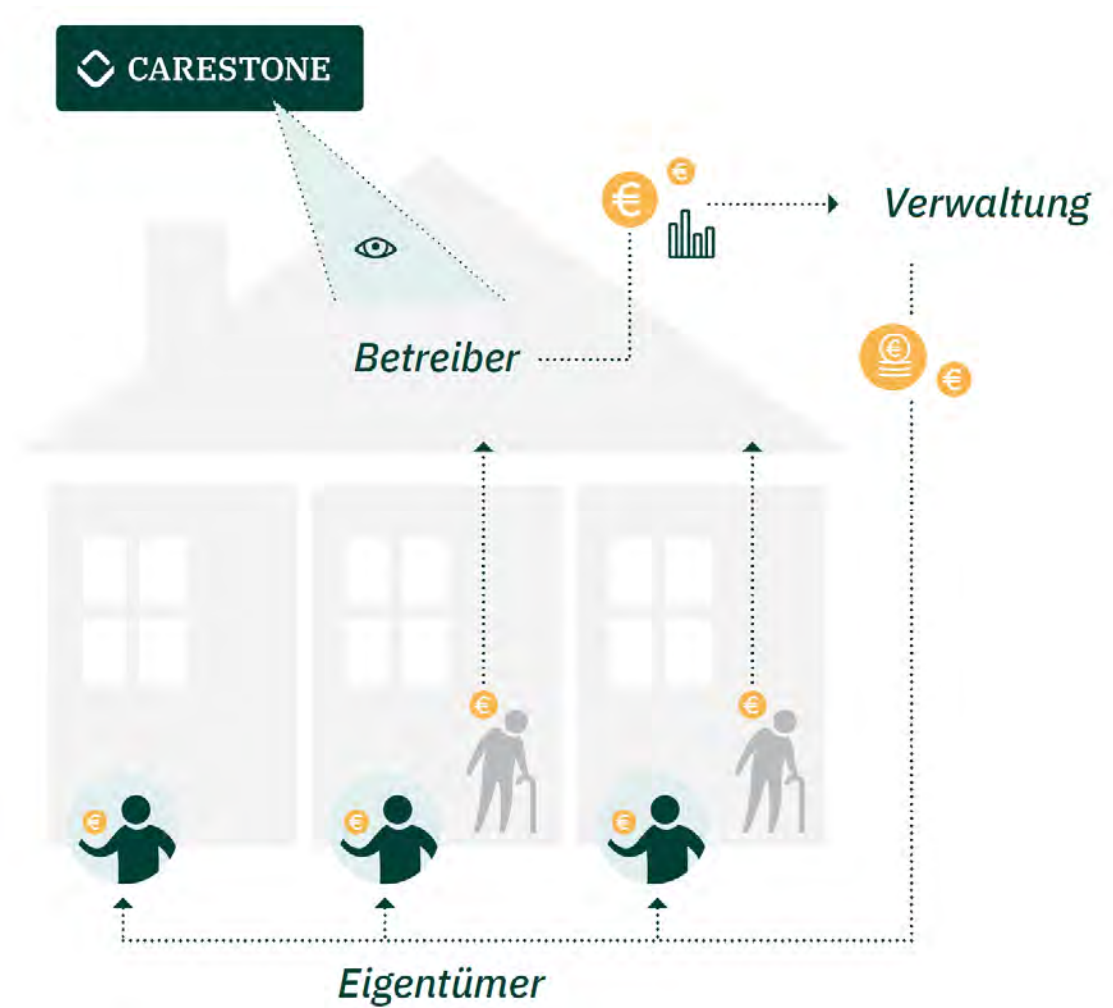


Pflegeimmobilien im Teileigentum

Stationäre Pflege

Betreutes Wohnen

Tagespflege



USP von Pflegeimmobilien

*Die Pflegeimmobilie ist eine
Konzeptimmobilie*

vgl. Studenten- / Microapartments oder
Ferienwohnungen

Wichtige Besonderheiten:

- Absicherung des Standortes
- Staatliche Refinanzierung
- Konjunkturunabhängig
- Instandhaltungsrisiko beim Pächter
- Gestaltungsfreiräume bei Pachtverträgen
(Indexierung, Mietpreisbremse)



Seniorenzentrum in Gau-Odernheim







Objektdaten

KfW
55

ANZAHL DER WE	85 Einzelzimmer
KAUFPREISE	200.571–207.171 € pro Wohneinheit
MIETRENDITE	3,5 %
ÜBERGABE AN DEN BETREIBER	frühestens 01.05.2022, spätestens 01.08.2022
PRE-OPENING	3 Monate
1. MIETZAHLUNG	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf Pre-Opening/ frühestens 01.08.2022, spätestens 01.11.2022
FERTIGSTELLUNG	vsl. Q2 2022
NEBENKOSTEN	Grunderwerbsteuer 5,0 %, 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Seniorenzentrum in Gau-Odernheim

85

Einheiten

3,5 %

Mietrendite

**ab
200.571 €**

Kaufpreise

**ab
44,90 m²**

Wohnungsgrößen

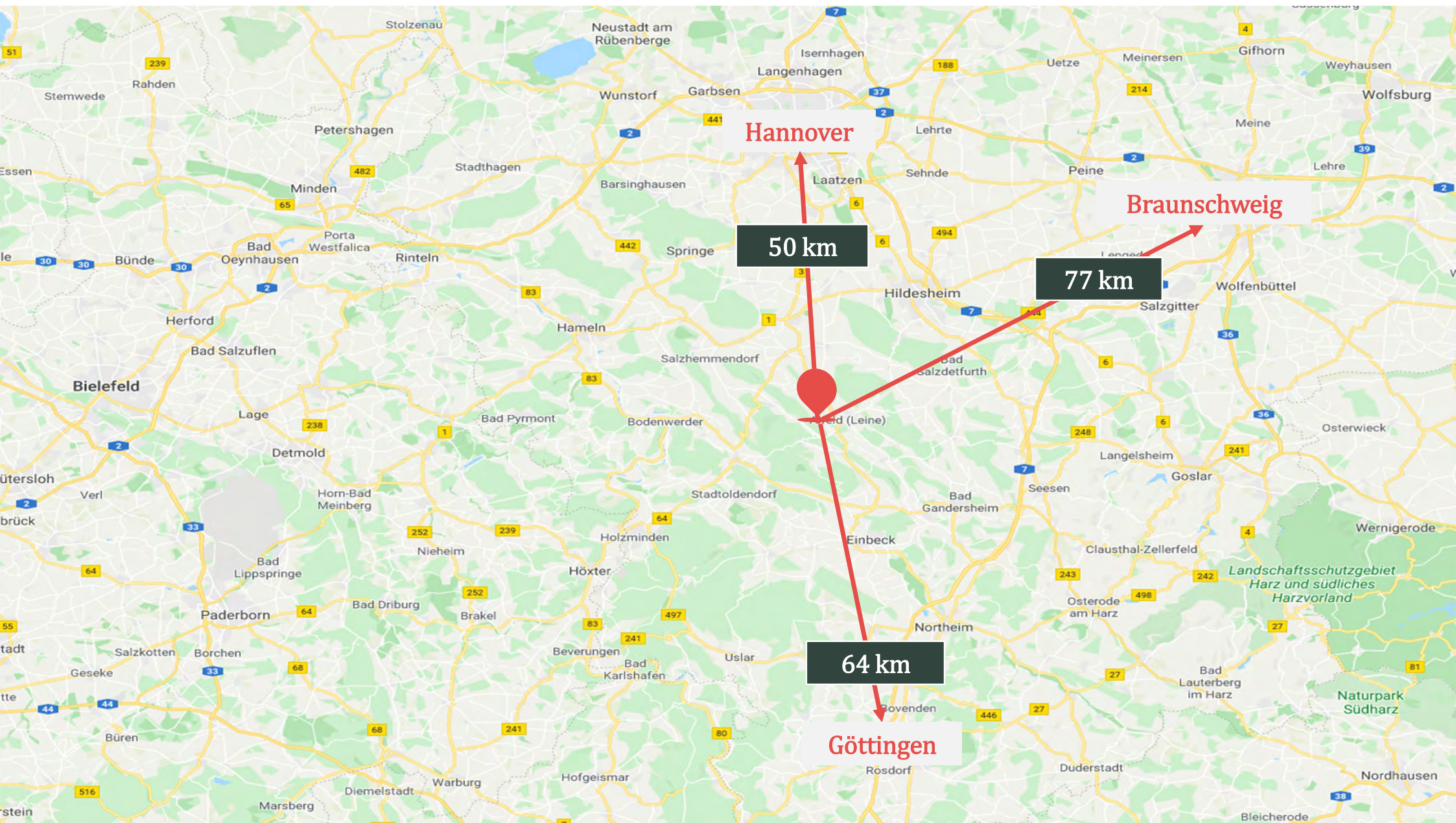
Betreibergesellschaft Argentum Holding GmbH

- *14 Standorte*
- *Hauptsitz in Hanau*
- *Pachtvertrag 20 Jahre + 2 x 5 Jahre
Verlängerungsoption*
- *Bevorzugtes Belegungsrecht*



Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld







Objektdaten



ANZAHL DER WE	120 Einzelzimmer
KAUFPREISE	195.383 €–207.774 € pro Wohneinheit
MIETRENDITE	3,6 %
ÜBERGABE AN DEN BETREIBER	frühestens: 01.03.2022, spätestens: 01.09.2022
PRE-OPENING	ab 4. Monat (Rest sponsoring)
1. MIETZAHLUNG	frühestens: 01.06.2022, spätestens: 01.12.2022
FERTIGSTELLUNG	frühestens: 01.03.2022, spätestens: 01.09.2022
NEBENKOSTEN	Grunderwerbsteuer 5,0 %, 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Wohn- und Pflegezentrum in Alfeld

120

Einheiten

3,6 %

Mietrendite

**ab
195.383 €**

Kaufpreise

**ab
48,72 m²**

Wohnungsgrößen

Betreibergesellschaft Wohn- und Pflegezentrum St. Elisabeth GmbH

- *Gegründet im Jahr 2018*
- *Geschäftsführer: Bernd Rothe
(Cosiq GmbH)*
- *Pachtvertrag 25 Jahre + 1 x 5 Jahre
Verlängerungsoption*
- *Bevorzugtes Belegungsrecht*



Seniorenzentrum in Schiffdorf

Bestand in Niedersachsen



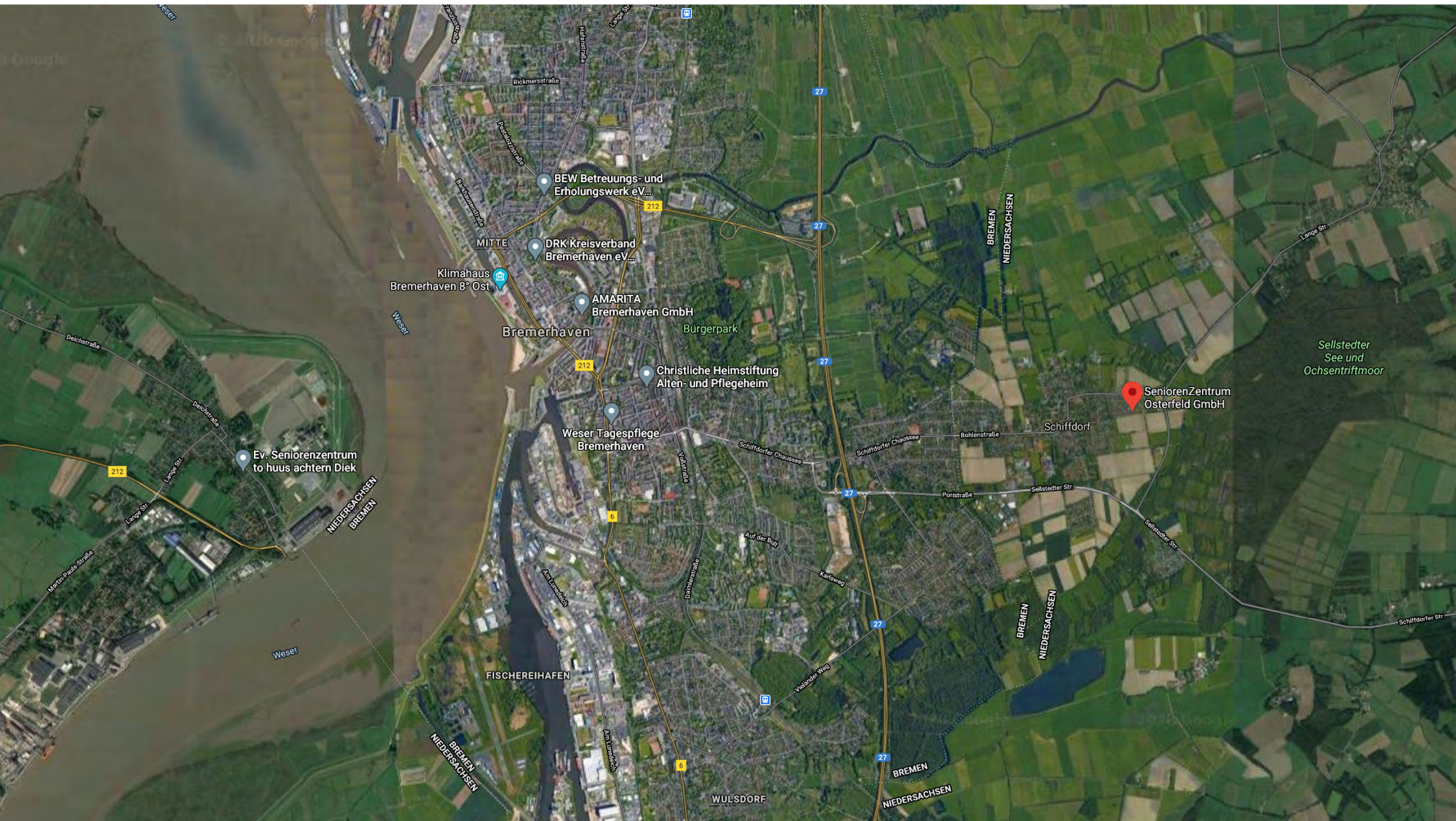


Seniorenzentrum Osterfeld GmbH

STANDORT	Heinrich-Mahler-Str. 1 + 3, 27619 Schiffdorf
BUNDESLAND	Niedersachsen
KREIS	Cuxhaven
EINWOHNER	14.274 (Gemeinde)
LAGEBESCHREIBUNG	Ortsrand
VERKEHRSANBINDUNG	Anschlussstelle Bremerhaven-Geestemünde (2,8 km) Bahnhof Sellstedt (4,2 km) Bushaltestelle Moorhöfen (0,2 km)

Objektdaten

ANZAHL DER WE	107 Apartments in der stationären Pflege, 3 Funktionsräume (135 Betten)
KAUFPREISE	161.745 €–293.619 € pro Wohneinheit
MIETRENDITE	3,70 %
ÜBERGABE AN DEN BETREIBER	ist in Betrieb
1. MIETZAHLUNG	zum 1. des Monats der auf die Fertigstellung und Übergabe der zusätzlichen 3 Zimmer folgt / vsl. 01.06.2021
BAUJAHR	Haus 1: 1995, nach umfassender Sanierung Haus 2: 2000, auf Kellermauern neu errichtet
NEBENKOSTEN	Grunderwerbsteuer 5,0 %, 2,5 % Notar- und Vollzugskosten
BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT	besteht



LAGEPLAN

Haus 2

Verbindungsgang

Haus 1



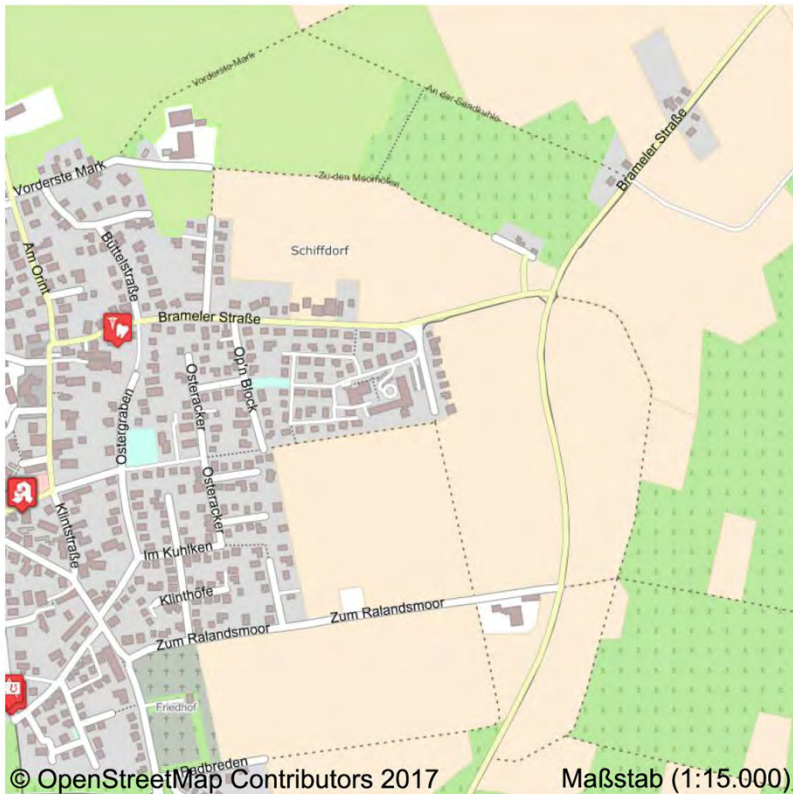






Mikroanalyse

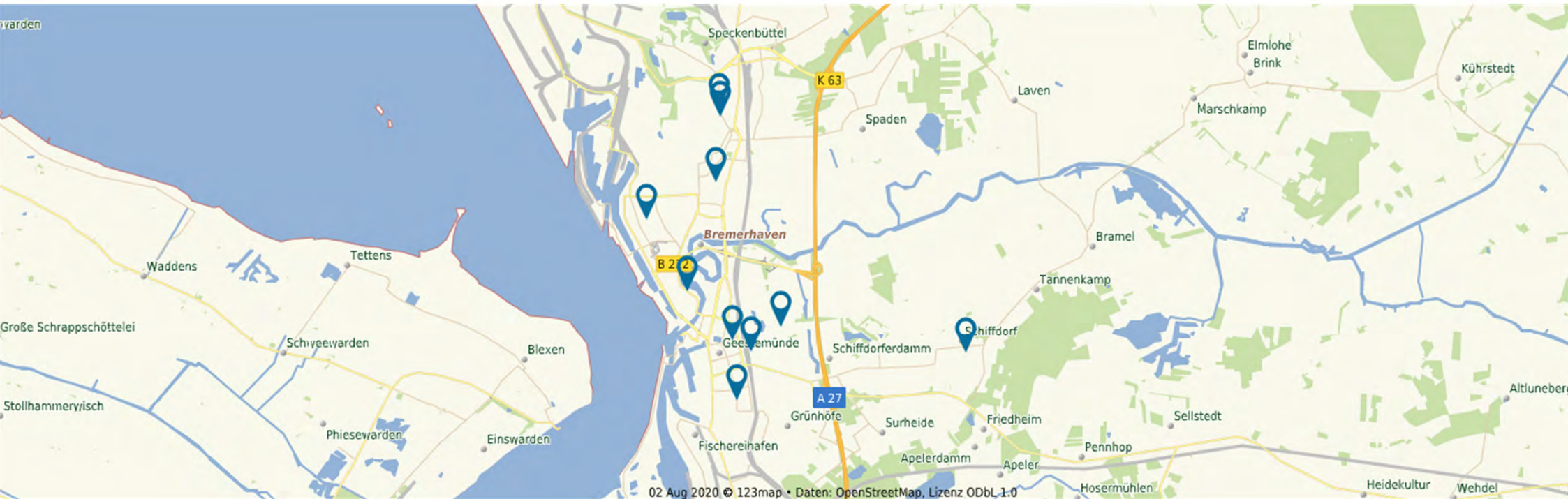
Versorgung/Dienstleistung (Luftlinie)



Allgemein_Arzt	(1,3 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(1,8 km)
Apotheke	(0,7 km)
EKZ	(5,9 km)
Kindergarten	(4,2 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(0,9 km)
Hauptschule	(6,1 km)
Gesamtschule	(27,4 km)
Gymnasium	(4,4 km)
Hochschule	(5,5 km)
DB_Bahnhof	(4,2 km)
Flughafen	(25,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(50,9 km)

Bedarfssituation

Pflegeeinrichtungen im Umkreis bis 10 Kilometer



Der Betreiber

SeniorenZentrum Osterfeld GmbH

Betreibergesellschaft

SeniorenZentrum Osterfeld GmbH

- 10 Pflegeeinrichtungen in Norddeutschland
- Mietvertrag: Vertragslaufzeit bis 17.05.2040 + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption für Mieter
- Bevorzugtes Belegungsrecht



”

Alle Räume, moderne Fassade,
attraktiver Standort: Mit dem
Neubau des Seniorenzentrums
Selle entsteht im Stadtteil
Selle eine höchst
moderne Pflegeimmobilie

Mirco Buchholz
m.buchholz@carestone.com
0151-23735404

Vielen Dank!