



Sicher investieren:

Vollgemanagte Kapitalanlage



Marktführer in Deutschland

Planung, Bau und Vermarktung von
Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien

Objekte
bundesweit
>160

Verkaufte
Einheiten
20.000+

Geschaffene
Pflegeplätze
21.000+

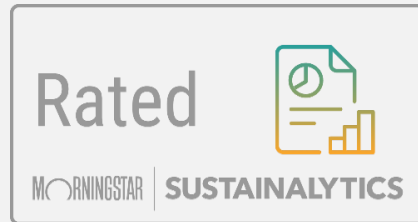
Platziertes
Verkaufsvolumen
3,1 Mrd.



Mitglied der

DGNB

Unter den besten 6 % der
Immobilienentwickler weltweit.



ca. 70
Mitarbeitende



25 Jahre
Markterfahrung



Hannover
Unternehmenssitz



Wertschöpfungskette

Von der Entwicklung bis zum Verkauf



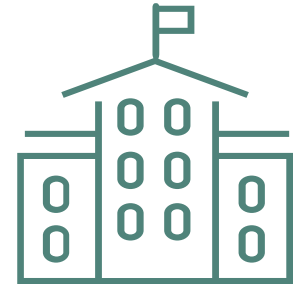
Projektentwicklung

Hier beginnt alles! Unser Team analysiert Standorte, entwickelt nachhaltige Konzepte und schafft die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung. Dazu gehören Entwurfsplanung, Pacht- oder Mietverträge, der Ankauf des Grundstücks oder Projekt sowie die Behördenabstimmungen.



Projektmanagement

Qualität, Budget und Zeitplan immer im Blick: Unsere Projektmanager steuern die Bauphase – von der Baugenehmigung, der Vergabe an Generalunternehmen über das Bau-Controlling bis hin zur Übergabe an die Betreiber.



Möglicher Standort

Zentralfunktion

Unsere Experten aus Recht & Finanzierung, Controlling & Treasury sowie Rechnungswesen sorgen für die Kapitalmarktfähigkeit, die Finanzierung und vertragliche bzw. rechtliche Ausgestaltung unserer Projekte.



Vertrieb & Marketing

Unser Marketing-Team erstellt nicht nur bunte Social Media-Posts, sondern sorgt auch für Infomaterial, damit unsere Geschäftskundenberater und ihre Vertriebspartner und die wiederum ihre Kunden optimal beraten können – von der ersten Kontaktaufnahme bis zur notariellen Beurkundung.



Jede dieser Abteilungen spielt eine zentrale Rolle in der Umsetzung unserer Projekte – und nur gemeinsam machen wir aus einer Idee ein erfolgreiches Immobilienprojekt.

Im Ergebnis entsteht eine soziale und wertstabile Geldanlage für private Investoren – und die in Deutschland so dringend benötigten Pflegeplätze.

Warum in Immobilien investieren?

Vorteile

Steuerlich begünstigt
Inflationsschutz
Stabile und sichere Anlage
Finanzierbarkeit

Risiken

Vermietung
Instandhaltung
Bauträger
Verwaltung
Lage
Tod und Unfall
Arbeitslosigkeit

Fehlender Neubau in Deutschland

Angebot und Nachfrage driften weiter auseinander



ca. 400

neue Pflegeheime
pro Jahr notwendig



<100

werden tatsächlich
im Jahr realisiert



300

Einrichtungen fehlen
jedes Jahr

Quellen: Statistisches Bundesamt;
Gesellschaft für wirtschaftliche Strukturforchung

Vollgemanagte Kapitalanlageimmobilie

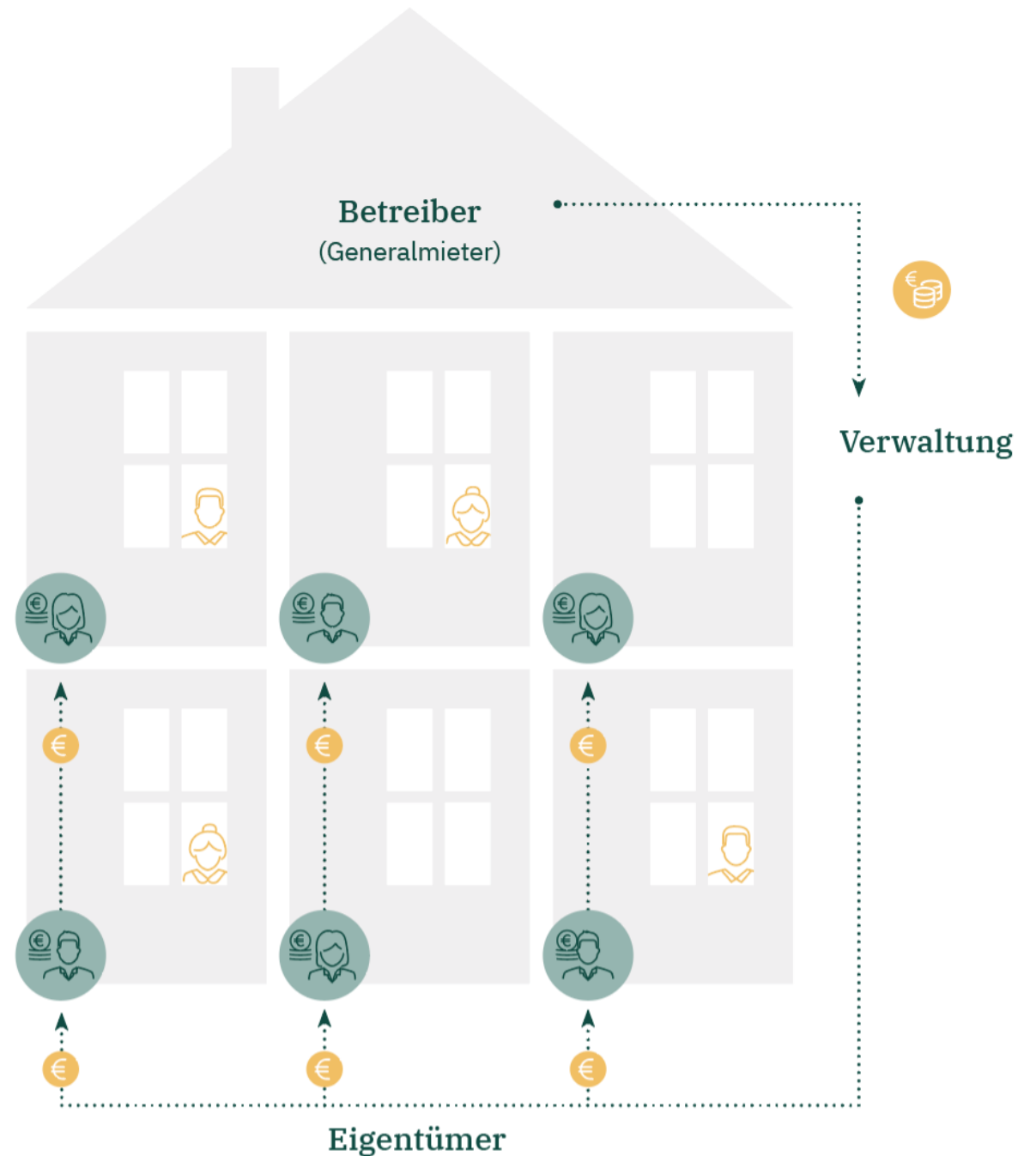
Miete auch bei Leerstand

Miete für Gemeinschaftsflächen

Instandhaltung beim Betreiber

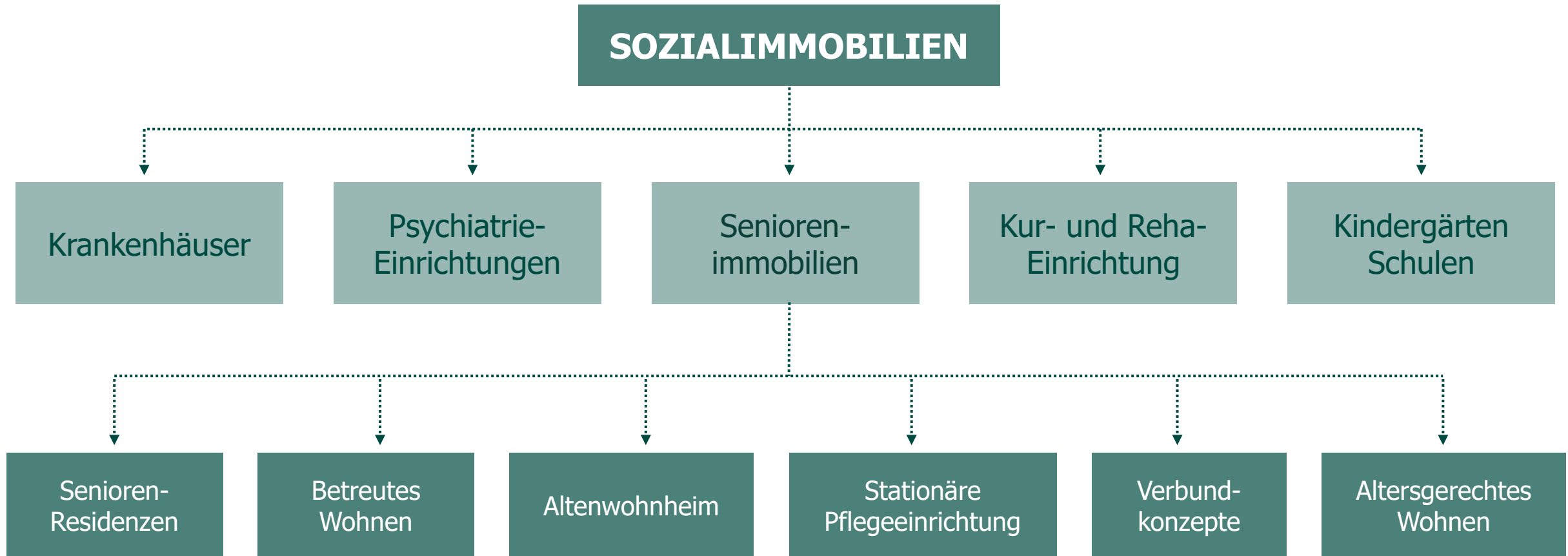
Absicherung durch Grundbuch

Wertgesicherter Pachtvertrag



Die „staatliche Refinanzierung“

Wachstumsmarkt Pflege



Wachstumschancengesetz

Enormer Steuerhebel für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen ab einem Effizienzstandard 55

- 5 % degressive Abschreibung
- Wechsel zur linearen AfA möglich
- **Baubeginn:**
1. Oktober 2023 – 30. September 2029
- **Kaufvertrag:**
1. Oktober 2023 – 30. September 2029
Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden



Kombination mit Sonderabschreibung 7b möglich, wenn:

- Quadratmeterpreis < 5.200 €
 - Mindestens KfW40 / QNG
- Pflegeapartments mind. 20 qm Sondereigentum
 - Maximal 4.000€/qm

Warum in Pflegeimmobilien investieren?

Vorteile

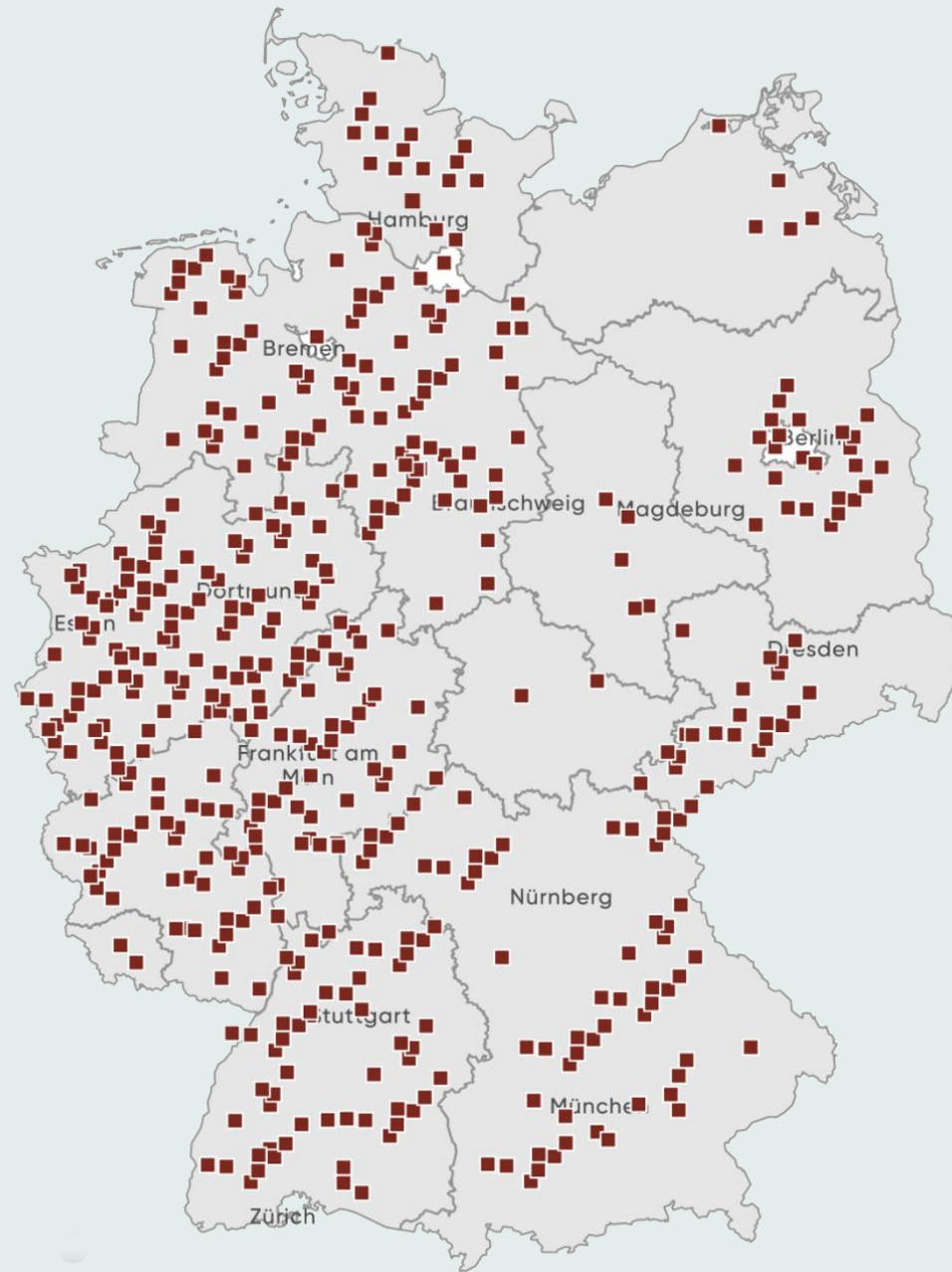
Steuerlich begünstigt
Inflationsschutz
Stabile und sichere Anlage
Finanzierbarkeit
Lage / Standortanalyse
Vermietung
Instandhaltung
Verwaltung

Risiken

Tod und Unfall
Arbeitslosigkeit

Bevorzugtes Belegungsrecht

Vorbelegungsrecht auf ca. 250 Standorte
mit über 1.050 Einrichtungen
und somit 80.000 Apartments.



OBJEKTVORSTELLUNG

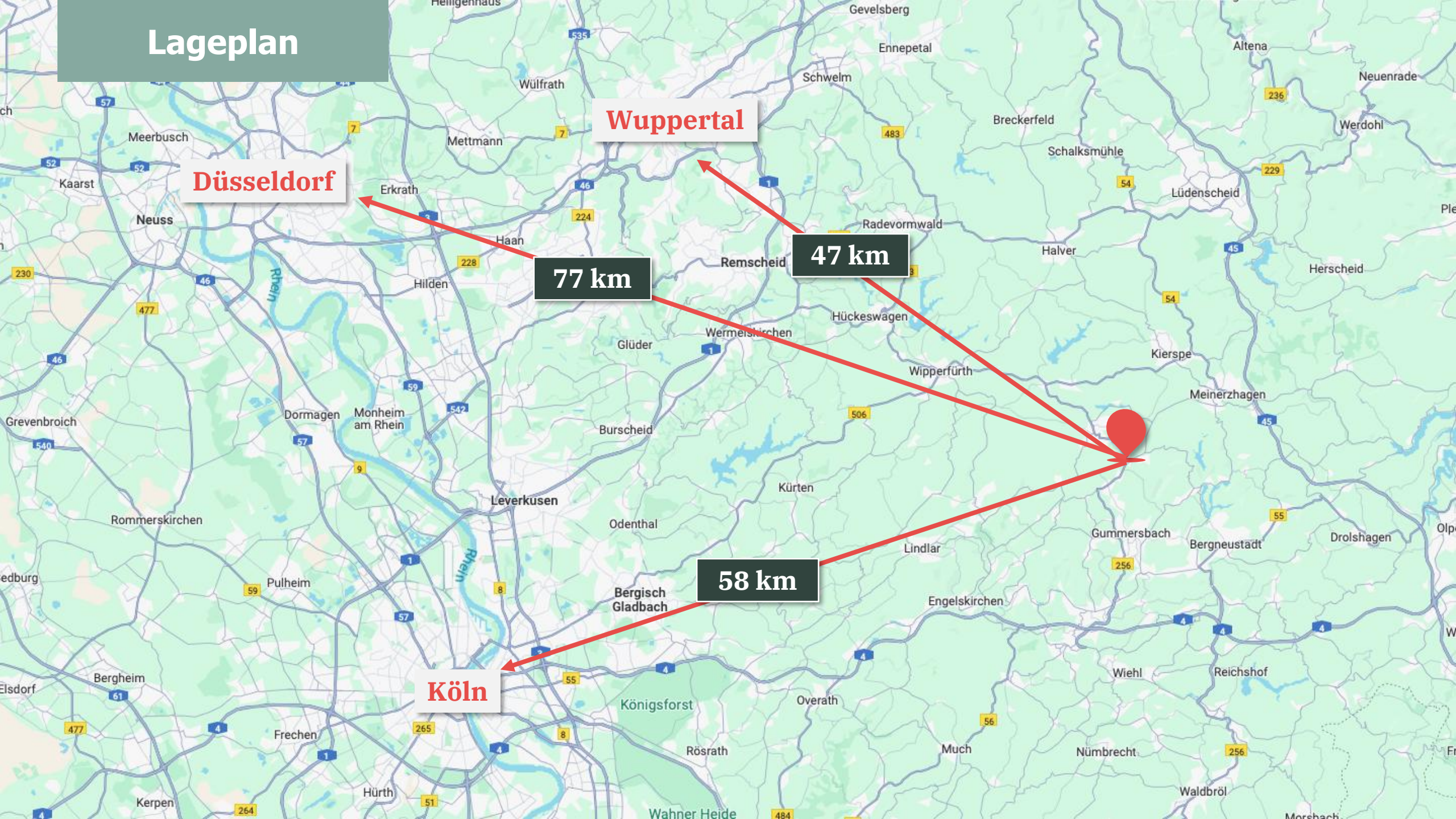


Pflegeimmobilie in Marienheide

Nordrhein-Westfalen



Lageplan



Objektdaten

Anzahl der Wohneinheiten	90 Einheiten
Kaufpreise	308.859 € bis 542.759 € pro Wohneinheit
Mietrendite	3,6 %
Fertigstellung / Übergabe	bereits erfolgt am 13.01.2025
Pachtvertrag	Compassio - bis 30.09.2049
Pre-Opening	3 Monate ab Kauf
1. Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und der mietfreien Zeit (Pre Opening)
Nebenkosten	Grunderwerbsteuer 6,5 % / 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

**Degressive
Abschreibung**



Musterberechnung

Kaufpreis	313.050 €
Grunderwerbsteuer 6,5 %	20.349 €
Notarkosten 2,5 %	7.826 €
Gesamtpreis	341.234 €

Eigenkapital	28.175 €
Durchschnittliche mtl. Sparrate	40,27 €

Bankdarlehen

Zins	4,2 %
Tilgung	1,6 %
Laufzeit	31 Jahre

FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

Mieteinnahmen	11.269,80 €
Zinsen	- 12.972,79 €
Tilgung	- 5.184,11 €
Verwaltung	- 390,00 €
Instandhaltung	- 108,81 €
Steuererstattung*	7.467,39 €
Rechn. Ergebnis p.a.	81,48 €
Rechn. Ergebnis p.m.	6,79 €

FAZIT BEZUGSPHASE 2058

Mieteinnahmen	15.102,61 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Verwaltung	- 522,64 €
Instandhaltung	- 145,82 €
Steuerbelastung*	- 2.113,14 €
Rechn. Ergebnis p.a.	12.321,02 €
Rechn. Ergebnis p.m.	1.026,75 €

Die Kosten Ihrer Finanzierung verteilen sich zu 35,66 % auf Sie selbst und zu 64,34 % auf den Mieter.

35,66 % Eigen

64,34 % Mieter

VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

Verkaufswert Immobilien	345.137,63 €
Eingebrachtes Eigenkapital	- 28.174,50 €
kumulierte Zuzahlung	- 4.832,03 €
Restschuld Darlehen	- 260.766,71 €
Vermögensaufbau	51.364,39 €

Ein alternatives Sparprodukt muss folgende Verzinsung aufweisen, um das gleiche Ergebnis zu erzielen (inklusive Abgeltungssteuer und Soli):

10,45 %

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

Immobilie	Apartment	Wert Grundstück		Wert Außenanlagen		Substanzwert		Verwaltung p.a.	Instandhaltung p.a.
Marienheide	Apartment 066	3,00 %	9.391,50 €	4,00 %	12.522,00 €	93,00 %	291.136,50 €	390,00 €	108,81 €

Jahr	Miete	Zinsen	Tilgung	Verwalt.	Instand.	AfA	V+V	Steuer	Liquid. p.a.	Liquid. mtl.	Darlehen	Kaufpreis
2025	4.695,75 €	- 5.478,38 €	- 0,00 €	- 162,50 €	- 45,34 €	7.000,32 €	- 7.945,44 €	3.337,09 €	2.346,62 €	195,55 €	313.050,00 €	313.050,00 €
2026	11.269,80 €	- 13.148,10 €	- 4.174,00 €	- 390,00 €	- 108,81 €	16.468,15 €	- 18.736,45 €	7.869,31 €	1.318,20 €	109,85 €	308.876,00 €	313.050,00 €
2027	11.269,80 €	- 12.972,79 €	- 5.184,11 €	- 390,00 €	- 108,81 €	15.686,51 €	- 17.779,50 €	7.467,39 €	81,48 €	6,79 €	303.691,89 €	313.050,00 €
2028	11.269,80 €	- 12.755,06 €	- 5.401,84 €	- 390,00 €	- 108,81 €	14.943,94 €	- 16.819,20 €	7.064,06 €	- 321,85 €	- 26,82 €	298.290,05 €	313.050,00 €
2029	11.269,80 €	- 12.528,18 €	- 5.628,72 €	- 390,00 €	- 108,81 €	14.238,50 €	- 15.886,89 €	6.672,49 €	- 713,42 €	- 59,45 €	292.661,33 €	313.050,00 €
2030	11.833,29 €	- 12.291,78 €	- 5.865,12 €	- 409,50 €	- 114,25 €	13.568,34 €	- 14.436,33 €	6.063,26 €	- 784,10 €	- 65,34 €	286.796,21 €	328.702,50 €
2031	11.833,29 €	- 12.045,44 €	- 6.111,46 €	- 409,50 €	- 114,25 €	12.931,68 €	- 13.553,33 €	5.692,40 €	- 1.154,96 €	- 96,25 €	280.684,75 €	328.702,50 €
2032	11.833,29 €	- 11.788,76 €	- 6.368,14 €	- 409,50 €	- 114,25 €	12.326,86 €	- 12.691,83 €	5.330,57 €	- 1.516,79 €	- 126,40 €	274.316,61 €	328.702,50 €
2033	11.833,29 €	- 11.521,30 €	- 6.635,60 €	- 409,50 €	- 114,25 €	11.752,28 €	- 11.849,79 €	4.976,91 €	- 1.870,45 €	- 155,87 €	267.681,01 €	328.702,50 €
2034	11.833,29 €	- 11.242,60 €	- 6.914,30 €	- 409,50 €	- 114,25 €	11.206,43 €	- 11.025,24 €	4.630,60 €	- 2.216,76 €	- 184,73 €	260.766,71 €	328.702,50 €
Summe	108.941,40 €	115.772,38 €	52.283,29 €	3.770,00 €	1.051,83 €			59.104,08 €	◊ 483,20 €	◊ 40,27 €		

Musterberechnung

Kaufpreis	313.050 €
Grunderwerbsteuer 6,5 %	20.349 €
Notarkosten 2,5 %	7.826 €
Gesamtpreis	341.234 €

Eigenkapital	28.175 €
Durchschnittliche mtl. Sparrate	40,27 €

Bankdarlehen

Zins	4,2 %
Tilgung	1,6 %
Laufzeit	31 Jahre

NK-Zuschuss
25.000 €
(erste 30 Einh.)

FAZIT 1. VOLLES WIRTSCHAFTSJAHR

Mieteinnahmen	11.269,80 €
Zinsen	- 12.972,79 €
Tilgung	- 5.184,11 €
Verwaltung	- 390,00 €
Instandhaltung	- 108,81 €
Steuererstattung*	7.467,39 €
Rechn. Ergebnis p.a.	81,48 €
Rechn. Ergebnis p.m.	6,79 €

FAZIT BEZUGSPHASE 2058

Mieteinnahmen	15.102,61 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Verwaltung	- 522,64 €
Instandhaltung	- 145,82 €
Steuerbelastung*	- 2.113,14 €
Rechn. Ergebnis p.a.	12.321,02 €
Rechn. Ergebnis p.m.	1.026,75 €

Die Kosten Ihrer Finanzierung verteilen sich zu 28,33 % auf Sie selbst und zu 71,67 % auf den Mieter.

28,33 % Eigen

71,67 % Mieter

VERGLEICH ZU ALTERNATIVER ANSPARLÖSUNG NACH 10 JAHREN

Verkaufswert Immobilien	345.137,63 €
Eingebrachtes Eigenkapital	- 3.174,50 €
kumulierte Zuzahlung	- 4.832,03 €
Restschuld Darlehen	- 260.766,71 €
Vermögensaufbau	76.364,39 €

Ein alternatives Sparprodukt muss folgende Verzinsung aufweisen, um das gleiche Ergebnis zu erzielen (inklusive Abgeltungssteuer und Soli):

33,37 %



Highlights zum Objekt

Fertiggestellter Neubau

im qualitativ hochwertigen KfW-40-Standard

Kaufnebenkosten-Zuschuss CARESTONE i.H.v. 25.000,- €

Degressiv abschreibbar mit 5 %

(nur bei Kauf im Jahr 2025)

Finanzierungslinie Volksbank 100% zu 4,2 Zins

Double Net Plus-Vertrag

inkl. technische Anlagen und Maschinen

Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige

Wer kauft eine Pflegeimmobilie?

Der Carestone Musterkunde

Schließung der Rentenlücke *Vermögensaufbau*

- 100€ – 300€ Sparrate
- Ab 20.000 € Eigenkapital
- Zeitraum von 10 bis 25 Jahre
- Umschichtung Depots, Lebensversicherungen etc.
- Hohe zu versteuernde Einkommen
- Vollgemanagte Kapitalanlage



- › 25 - 60 Jahre
- › Haushaltseinkommen ab 3.500 € netto
- › Eigenheim (z.B. freie Grundschulden)
- › Kapitaldienstfähig

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

