



# Webinar

Mittwoch, 9. Oktober 2024, bei Cash-Online



PECURIA



## Zukunftsorientierte Investition: Pflegeappartements von PECURIA

# Agenda



1. **Vorstellung PECURIA**
2. Marktausblick
3. Unser Mehr an Sicherheit für Anleger
  - NEU: TÜV SÜD testiert technische Standortgüte
  - NEU: SozialGestaltung testiert sozial-ökonomische Standortgüte
  - PECURIA Mietausfallschutz
  - PECURIA Belegungsrecht
4. Aktuelle Vertriebsobjekte und „Pipeline“
5. Wege der Zusammenarbeit

# 01 | Über PECURIA



Gründung zu  
Jahresbeginn 2024

Aufnahme Geschäftsbetrieb  
im März 2024

Stand September 2024:  
13 Mitarbeiter



PECURIA startet Vertrieb  
von 80 nachhaltigen  
Pflegeappartements in  
Extertal

PECURIA startet Vertrieb  
von 113 nachhaltigen  
Pflegeappartements in  
Hammah

# Wer der Marke ein Gesicht gibt



## Geschäftsführung

Pascal Kleine



Edwin Thiemann



## Assistenz

Lisa Haake



## Erweitertes Management

Lars Wagner



Frank Köpsell



Jan Kleen



# Agenda

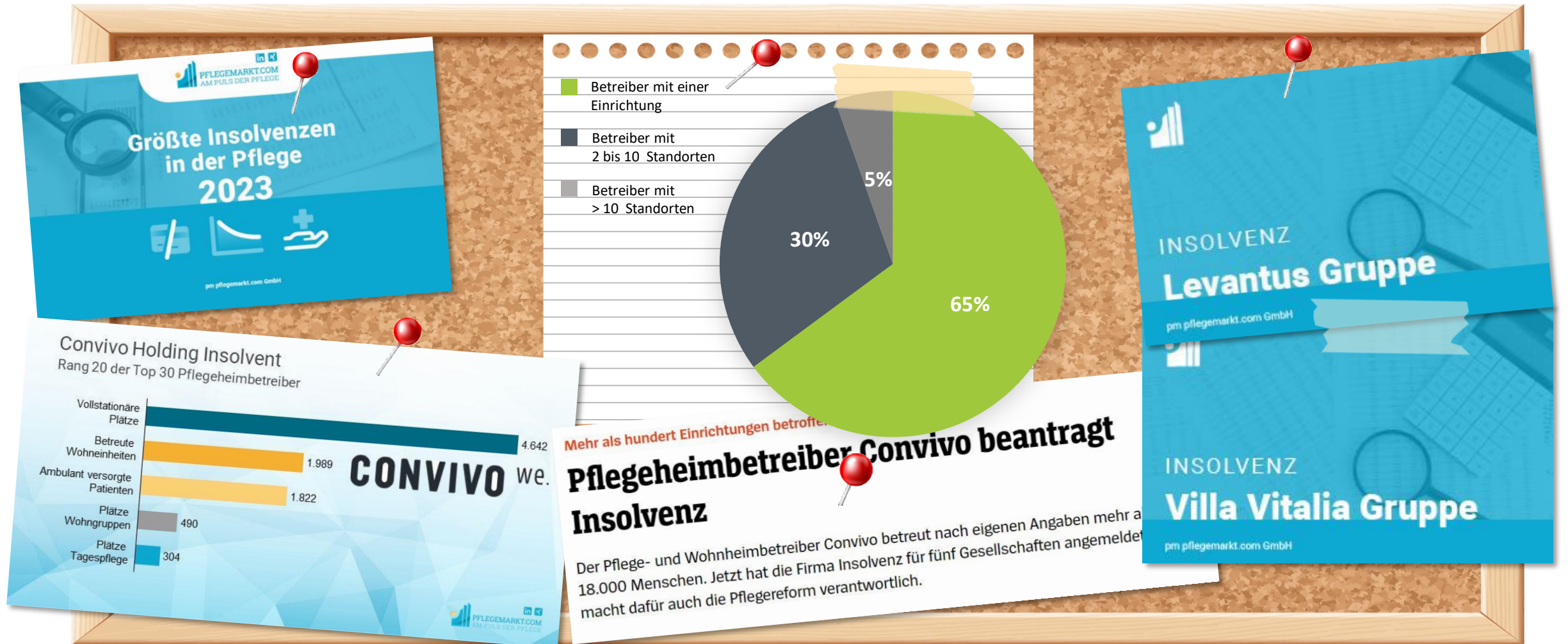


1. Vorstellung PECURIA
2. **Marktausblick**
3. Unser Mehr an Sicherheit für Anleger
  - NEU: TÜV SÜD testiert technische Standortgüte
  - NEU: SozialGestaltung testiert sozial-ökonomische Standortgüte
  - PECURIA Mietausfallschutz
  - PECURIA Belegungsrecht
4. Aktuelle Vertriebsobjekte und „Pipeline“
5. Wege der Zusammenarbeit



# 02 | Markt der Pflegeimmobilie

## Betreiberinsolvenzen

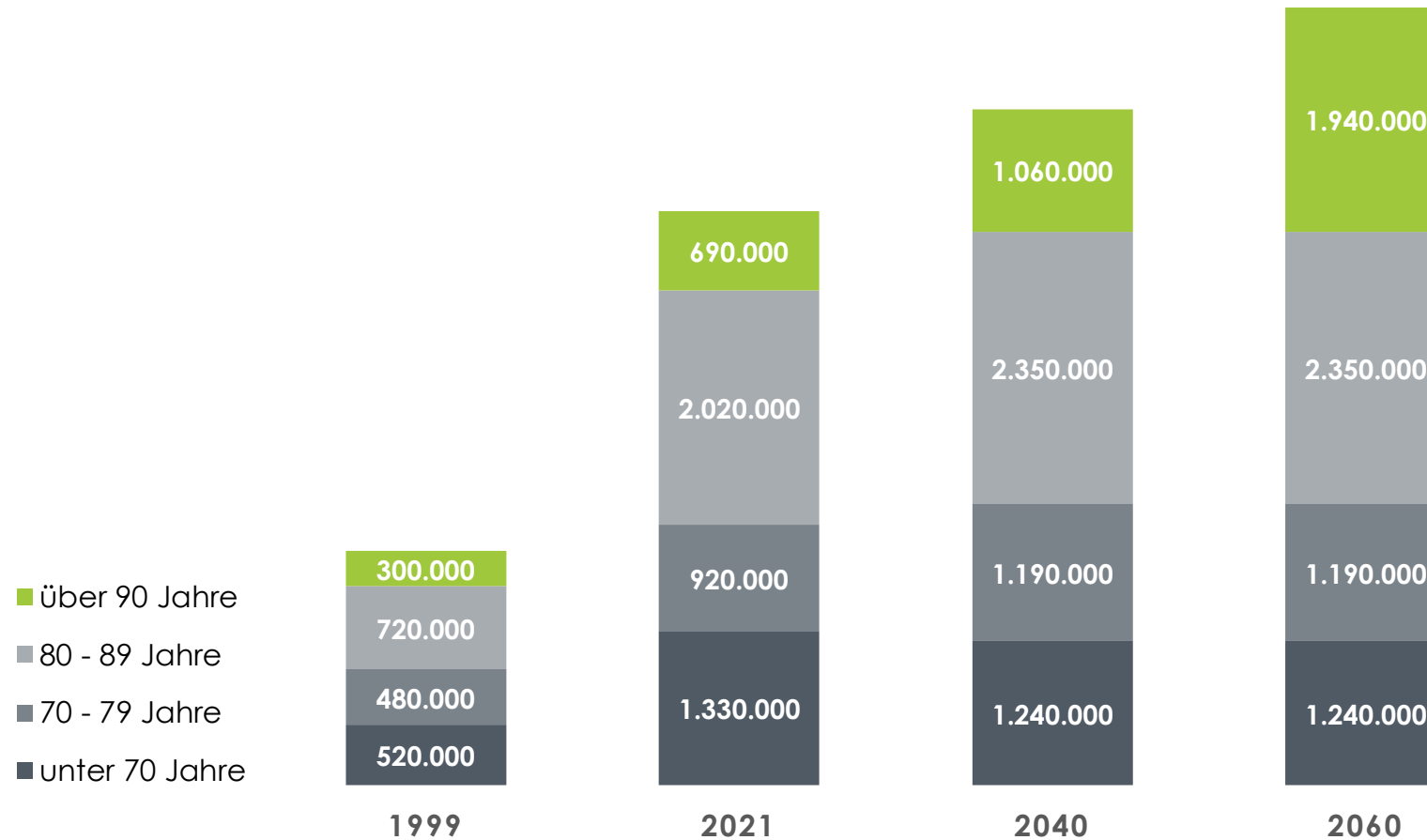


# Steigender Bedarf in Deutschland

Bis 2040 fehlen in Deutschland über 700.000 Pflegeplätze



PECURIA



Annahmen für 2040/2060:  
konstante Pflegequoten von 2021:  
Bevölkerungsentwicklung entsprechend  
Variante 2 der 15. koordinierten  
Bevölkerungsvorausberechnung

Quelle:  
*Demographieportal des Bundes und der  
Länder*

# Agenda



1. Vorstellung PECURIA
2. Marktausblick
3. **Unser Mehr an Sicherheit für Anleger**
  - NEU: TÜV SÜD testiert technische Standortgüte
  - NEU: SozialGestaltung testiert sozial-ökonomische Standortgüte
  - PECURIA Mietausfallschutz
  - PECURIA Belegungsrecht
4. Aktuelle Vertriebsobjekte und „Pipeline“
5. Wege der Zusammenarbeit



# TÜV SÜD testiert technische Standortgüte

## TECHNISCHE STANDORTGÜTE



### ➤ Technische Standortgüte vom TÜV SÜD geprüft

- **Unabhängiger Gutachter**
- **Technische Gebäudechecks können Folgendes umfassen**
  - Planung
  - Bauausführung
  - Fertigstellung / Übergabe

# SozialGestaltung testiert sozial- ökonomische Standortgüte

## SOZIALÖKON. STANDORTGÜTE



- **Sozialökonomische Standortgüte von SozialGestaltung geprüft**
  - **Unabhängiger Gutachter**
  - **Sozialmarktanalysen in Bezug auf:**
    - soziodemografische Daten Makro- und Mikrostandort
    - Pflegeplatzbedarf im Einzugsgebiet
    - lokalen Wettbewerb
    - regionalen Arbeitsmarkt im Segment Altenpflege
    - Betreiberqualität
    - allgemeine Grundstücks- und Gebäudequalität

# Mietausfallsicherheit

Ertragsicherheit dank Miettreuhandkonto



## MIETAUSFALL- SICHERHEIT



### ➤ Ertragsicherheit dank Schutz vor Mietausfall

Wir wissen um die **Stärke unserer Standorte**, denn wir prüfen sie intensiv. Daher glauben wir auch in herausfordernden Zeiten an ihre Beständigkeit und belegen dies mit einer im Markt **einzigartigen Mietausfallsicherheit**.

Sollte es doch einmal zu insolvenzbedingten Mietausfällen kommen, profitieren alle Käufer automatisch von einem Mehr an Sicherheit für ihre Anlage. Denn unser **Miettreuhandkonto** übernimmt in solch einem Fall die Mietzahlung an den Eigentümer als **Überbrückung bis zu einem Anschlusspachtvertrag**.



# Exklusives Vorbelegungsrecht

Über 12.500 Pflegeplätze



## VORRANGIGES BELEGUNGSRECHT

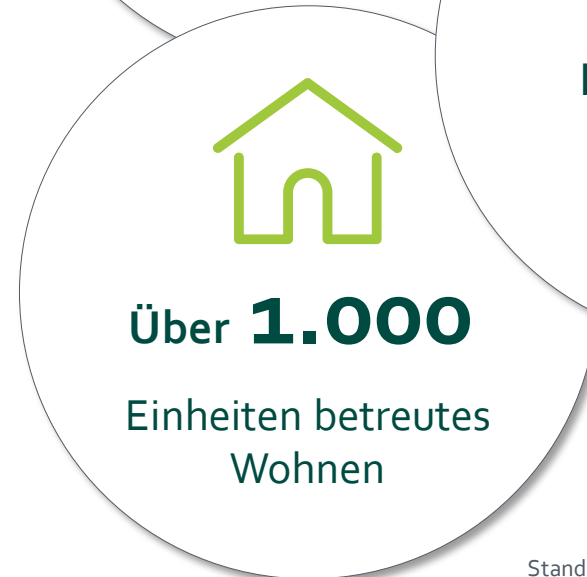
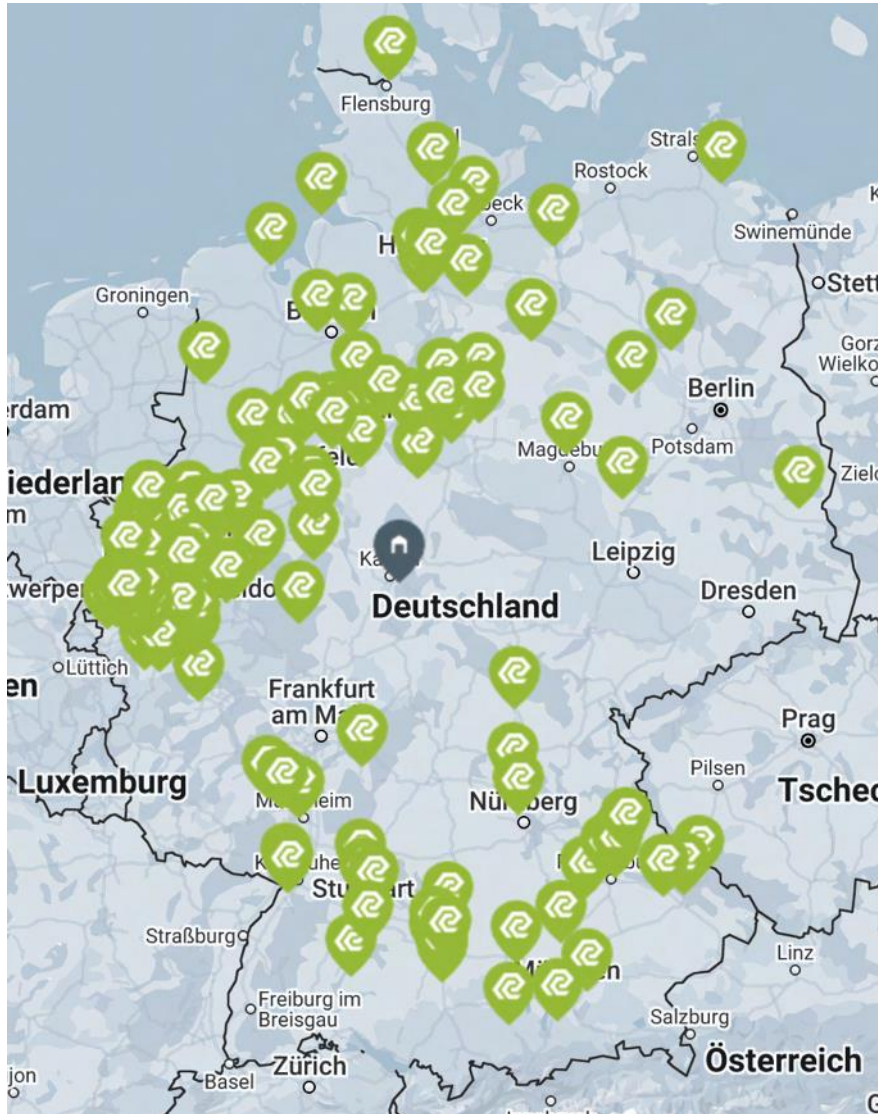


### Pflegeplatz dank vorrangigem Belegungsrecht

Unsere Käufer wählen aus rund 155 Senioreneinrichtungen mit **mehr als 12.500 Pflegeplätzen** und **rund 1.000 Einheiten für Betreutes** Wohnen in Deutschland den Ort, der in ihr Leben passt. Denn jedem Erwerber eines PECURIA-Appartements ermöglichen wir ein einzigartiges, vorrangiges Belegungsrecht per Zertifikat. Es greift exklusiv für ihn und seinen nahen **Angehörigenkreis** nach §15 AO und ermöglicht die vorrangige Berücksichtigung bei der Pflegeplatzvergabe in einer unserer Partnerresidenzen. Alle verfügbaren Standorte finden Sie auf unserer Internetseite, die Vermittlung läuft unkompliziert direkt über PECURIA.



# Standorte der Pflegeeinrichtungen



Stand: September 2024

# Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeit mit Fördervorteilen



PECURIA

### NACHHALTIGKEIT

Energieeffizient  
durch hohe KfW-  
Standards



Die von PECURIA angebotenen Immobilien sind äußerst energieeffizient und entsprechen **hohen KfW-Standards**. Sich noch im Bau befindende Projekte streben mitunter eine **QNG-Zertifizierung** nach den strengen Nachhaltigkeitsstandards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (**DGNB**) an. Dies verschafft dem Erwerber bei sich noch im Bau befindenden Immobilien zum Teil **attraktive Finanzierungsvorteile** durch die Weitergabe der staatlichen Neubauförderung aus den KfW-Nachhaltigkeitsprogrammen. Durch die neuen **degressiven Abschreibungsmöglichkeiten** (AfA) in Höhe von fünf Prozent profitieren Erwerber zusätzlich von hohen Abschreibungssummen und steuerlichen Rückflüssen.

Übrigens: Durch ihre nachhaltige Bauweise entsprechen all unsere Immobilienangebote den **Anforderungen des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung**, was zusätzliche Investitionen in die energetische Zukunftsfähigkeit der Immobilien nach heutigem Kenntnisstand ausschließt.





# Neubaustandard

## Hochwertiger Neubaustandard

### NEUBAUSTANDARD

Niedrige  
Instandhaltungs-  
kosten



Unsere angebotenen Immobilien sind **neuwertig oder werden neu erstellt**. Sie entsprechen den aktuellsten Bauvorschriften und haben noch **lange laufende Mietverträge** mit den Betreibern von rd. 20 Jahren und mehr. **Leerstand ist deshalb nicht zu befürchten** und auch die **Instandhaltungskosten** und ein Modernisierungsaufwand sind bei Neubauten selbstredend zu **vernachlässigen**.

Die **Gebäudeausstattung** aller PECURIA-Immobilien ist sehr **modern**. Jede Residenz ist hotelartig gestaltet und verfügt neben einem ansprechenden Empfangsbereich auch über ein Restaurant mit Frischküche und Sonnenterrasse. Je nach Standort stehen für die Bewohner zusätzlich Friseur- und Fußpflegeangebote, eine hauseigene Wäscherei für Bewohnerwäsche, Pflegebäder, Therapieräume, Raucherlounges, Kaminzimmer oder auch eine Bibliothek zur Verfügung.

# Führender Projektentwickler als Partner für Vertriebspipeline

68 Bestandsobjekte, 17 Projekte im Bau, 23 Standorte mit gesicherten Projekten

## PARTNER

Erfahrung, Qualität  
und Effizienz



**CUREUS**

- Gut ausgewählte Standorte
- Hohe bauliche Qualität
- Sehr hohes Maß an Energieeffizienz
- Stabile Betreiberpartner
- Cureus-typischer Systemansatz in Planung, Bau und Betrieb
- Gesicherte Pipeline bis über 2027 hinaus
- 68 Bestandsobjekte >> 17 Projekte im Bau >> 23 Standorte mit gesicherten Projekten

# Der Cureus-Standard

Unsere Immobilien: So standardisiert wie nötig, so individuell wie möglich!



PECURIA



**CUREUS**



# Der Cureus-Standard

Funktionelle Einheitlichkeit im Gebäude trifft auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten außen





# Der Cureus-Standard

Innen: Lichtdurchflutet, großzügig und hochwertig.



PECURIA



**CUREUS**

# Agenda



1. Vorstellung PECURIA
2. Marktausblick
3. Unser Mehr an Sicherheit für Anleger
  - NEU: TÜV SÜD testiert technische Standortgüte
  - NEU: SozialGestaltung testiert sozial-ökonomische Standortgüte
  - PECURIA Mietausfallschutz
  - PECURIA Belegungsrecht
4. **Aktuelle Vertriebsobjekte und „Pipeline“**
5. Wege der Zusammenarbeit



# Seniorenresidenz Extertal



# Seniorenresidenz Extertal

- Stationäre Pflege
- Baujahr: 2020
- KfW 40 Bestandsobjekt
- 4% anfängliche Rendite auf den Kaufpreis
- Kaufpreise ab ca. 200.000€
- Flächen: ab 47,78 m<sup>2</sup>
- Miet-Vertragslaufzeit: 25 Jahre
- Betreiber: Compassio
- Lage: Zentral (NRW)
- PECURIA Belegungsrecht
- PECURIA Miettreuhandkonto
- TÜV SÜD-Check technische DD
- SozialGestaltung-Check Soziökonomie



# Der Betreiber

Compassio



PECURIA

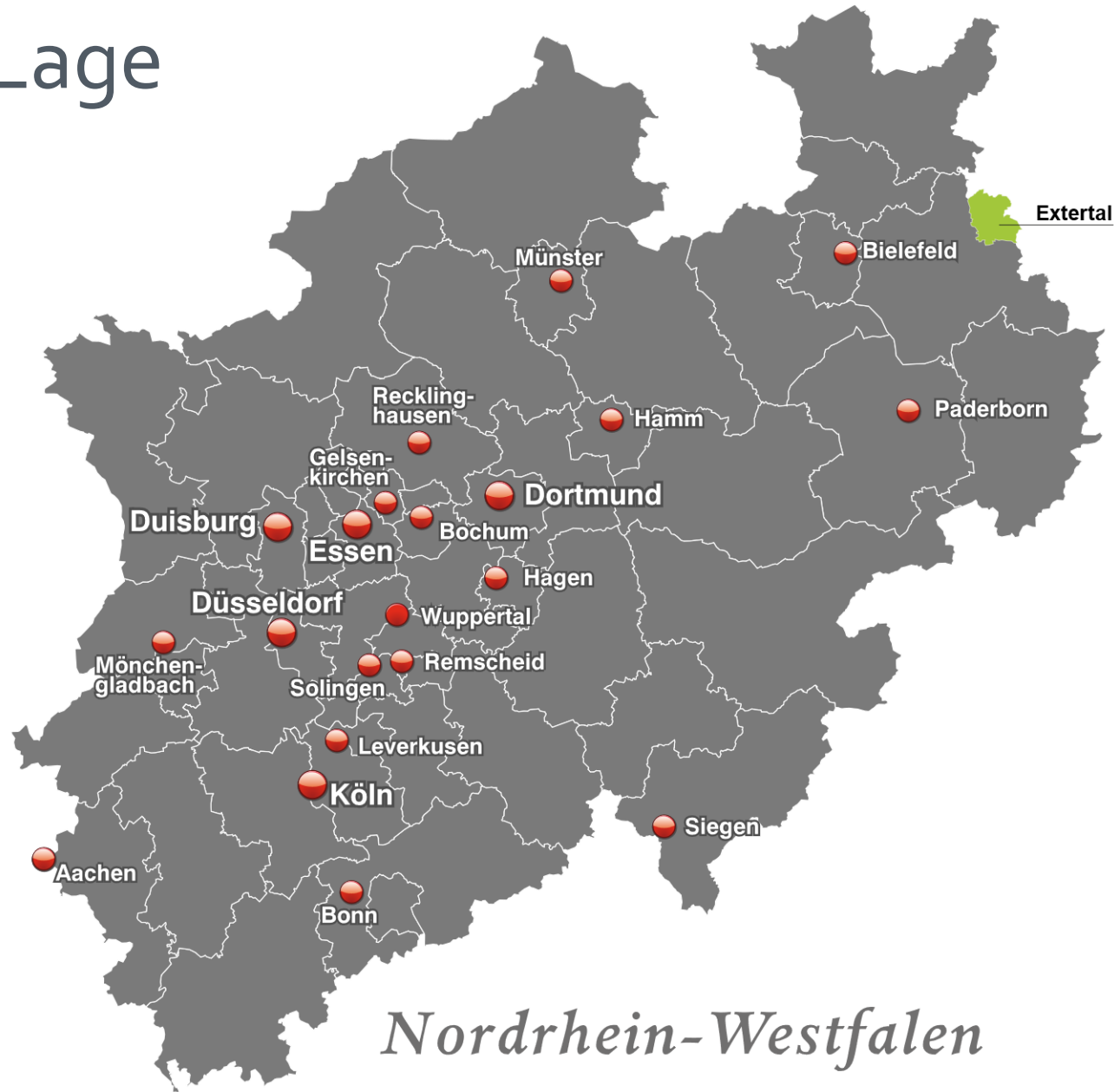
## BETREIBER

- Stetig auf dem Vormarsch
- Derzeit rd. 100 Einrichtungen
- Weitere Häuser in der Entstehung





# Lage



- Zentral gelegen zwischen Hameln und Lemgo, direkt an der Grenze zu Niedersachsen in 50km Entfernung zu Bielefeld und 70 km nach Hannover.



*Nordrhein-Westfalen*

# Seniorenresidenz Hammah





# Seniorenresidenz Hammah

- Stationäre Pflege
- Baujahr: 2025
- KfW 40 Bestandsobjekt
- 3,8 % anfängliche Rendite auf den Kaufpreis
- Kaufpreise ab ca. 190.000€
- Flächen: ab 41,94 m<sup>2</sup>
- Miet-Vertragslaufzeit: 22 Jahre
- Betreiber: WH Care Hammah GmbH
- Lage: Zentral (Metropolregion Hamburg)
- PECURIA Belegungsrecht
- PECURIA Miettreuhandkonto
- TÜV SÜD-Check technische DD
- SozialGestaltung-Check Soziökonomie






# Lage



NIEDERSACHSEN

- 
- Zentral gelegen in ruhiger Lage, nahe der Elbe zwischen Hamburg und Bremerhaven.
  - Hervorragende Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz

# Der Betreiber

WH CARE



## BETREIBER



- Teil des VidaCura Unternehmensverbundes
- Betreibt zurzeit 18 Lebens- & Gesundheitszentren mit ca. 1.400 Mitarbeitern, zzgl. Betreutem Wohnen und fünf Tagespflegen
- Die VidaCura Unternehmensgruppe wurde 2024 zum Betreiber des Jahres gekürt und gehört mit 70 Pflegeeinrichtungen und rund 5.400 Pflegeplätzen zu den Top 15 Betreibergesellschaften in Deutschland

# Betreutes Wohnen Bergkamen





# Betreutes Wohnen Bergkamen

- Betreutes Wohnen
- Baujahr: 2024
- KfW 55 EE
- 3,7 % anfängliche Rendite auf den Kaufpreis
- Kaufpreise ab ca. 150.000€
- Flächen: ab 33,56 m<sup>2</sup>
- Miet-Vertragslaufzeit: 20 Jahre
- Betreiber: Pflegebüro Bahrenberg GmbH
- Lage: Zentral (NRW)
- PECURIA Belegungsrecht
- PECURIA Miettreuhandkonto



# Der Betreiber

Pflegebüro Bahrenberg



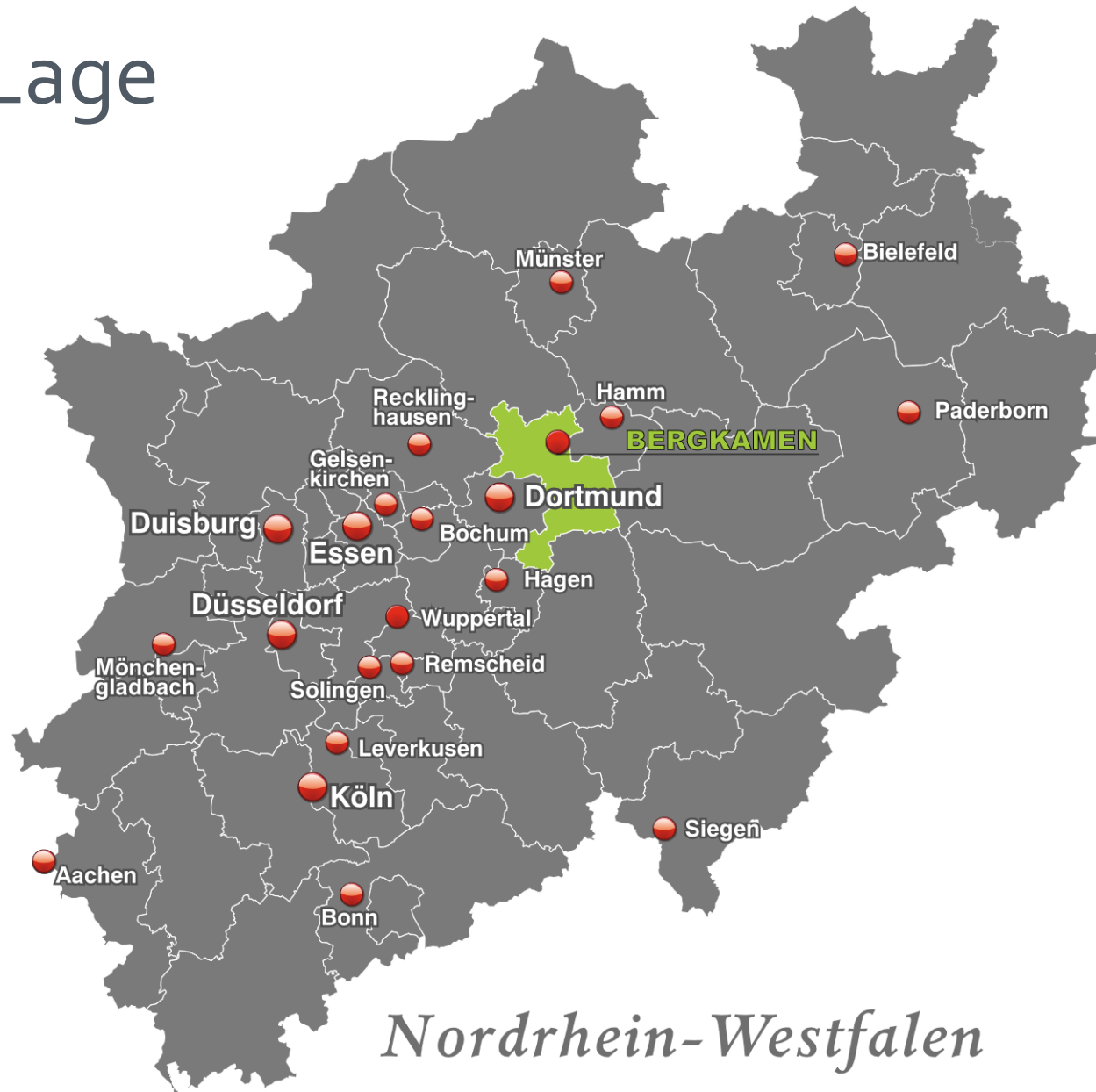
PECURIA

## BETREIBER

- Wachstum, Qualität und Versorgung – dafür steht das Pflegebüro Bahrenberg mit 50 Zentren, 250 Angestellten, 1.000 Kunden und 130 Projekten



# Lage



- Bergkamen liegt am Rand des östlichen Ruhrgebiets im Kreis Unna zwischen Dortmund und Hamm und verfügt über eine hervorragende Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz.



# Blick auf die Pipeline

- Wir lieben nachhaltigen Neubau!
- Regelmäßige Zugänge aus Cureus-Kooperation bis mindestens 2027
- Grundsätzlich nach Cureus-Systemansatz
- Überwiegend West- und Norddeutschland
- Fertiggestellte Projekte ohne weitere Baurisiken, seit Kurzem in Betrieb
- Projekte im Bau und in Planung mit Förder- und Steuervorteilen

**CUREUS**



# Die Verwaltung

OPHEA



PECURIA

## VERWALTUNG



**OPHEA** GmbH & Co KG  
*Hausverwaltung für Sozialimmobilien*

- Auf Pflegeimmobilien spezialisiert
- Bei Eigentümern stark nachgefragt
- 2 erfolgreiche Betreiberwechsel in den letzten vier Monaten initiiert

# Agenda



1. Vorstellung PECURIA
2. Marktausblick
3. Unser Mehr an Sicherheit für Anleger
  - NEU: TÜV SÜD testiert technische Standortgüte
  - NEU: SozialGestaltung testiert sozial-ökonomische Standortgüte
  - PECURIA Mietausfallschutz
  - PECURIA Belegungsrecht
4. Aktuelle Vertriebsobjekte und „Pipeline“
5. **Wege der Zusammenarbeit**

# Wege der Zusammenarbeit

Erfahrung, Qualität und Effizienz



PECURIA

- Workshops
- Online-Beratungen
- Beratungstage
- Webinare
- Unterstützung bei Terminen





# Die Pecuria Vorteile

## 13 Gründe für eine erfolgreiche Zusammenarbeit

### PECURIA VORTEILE

13 Gute Gründe ...



1. Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt
2. Langfristige Mietverträge
3. Steuervorteile durch Abschreibungsmöglichkeiten
4. Minimalster Instandhaltungsaufwand dank „double-net-plus“
5. Verwaltung durch Spezialisten
6. Absicherung über Grundbucheintrag
7. Kaum spürbarer Verwaltungsaufwand und kein Mieterkontakt
8. Inflationsschutz durch Investition in Sachwert
9. TOP Bausubstanz, größtenteils mit noch laufender Gewährleistung
10. Zinsgünstige KfW-Förderungen möglich
11. Wertsteigerung und Zukunftssicherheit bei der Vermarktung
12. Pflegeplatz dank vorrangigem PECURIA Belegungsrecht
13. Exklusives PECURIA Miettreuhandkonto

# Fragen / Diskussionsrunde

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

“  
WIR FREUEN UNS AUF EINE GUTE  
ZUSAMMENARBEIT  
”

# Kontakt



# PECURIA

GREEN CARE INVEST

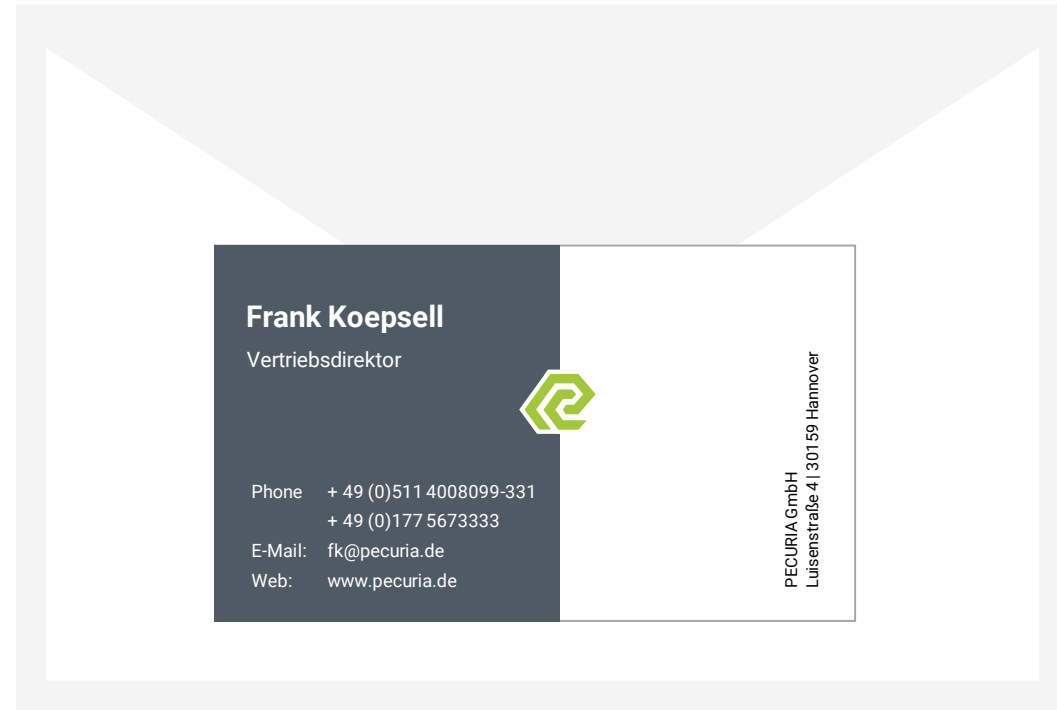
---

## Impressum

PECURIA GmbH  
Luisenstraße 4 | 30159 Hannover  
[www.pecuria.de](http://www.pecuria.de)

# Kontakt

Ansprechpartner



**Impressum**  
PECURIA GmbH  
Luisenstraße 4 | 30159 Hannover  
www.pecuria.de



# Management – Vertriebsdirektor

Frank Koepsell

- Studiengängen VWL/BWL in Hamburg und Hannover
- Anschließend über 10 Jahre Gesellschafter und CSO, bei einem der größten Bauträger in Braunschweig
- Von 1994-2002 Dozent Wirtschaftsakademie Köln für Marketing, Kommunikation-Verkauf, Unternehmens-Management und -Strategie, sowie Immobilien-Recht
- In 2001 und 2004 zwei Startups im Bereich Zielgruppen & Permission Marketing erfolgreich mitgegründet und vermarktet.
- 2011 Vertriebsdirektor bei Wirtschaftshaus-Gruppe
- 2018 Vertriebsdirektor bei Carestone-Group
- 2024 PECURIA - Vertriebsdirektor

