



Optimiert, einzigartig, skalierbar

Ein neuer Standard für
Systempflegeimmobilien

**Der Pflegemarkt braucht neue Impulse.
Mit unserer Systempflegeimmobilie bieten wir einen optimierten baulichen Standard, der allen Standorten und allen gesetzlichen Vorgaben in den Bundesländern gerecht wird. Unser Fokus: Optimale Bedingungen für Betreiber, starke wirtschaftliche Synergien und eine hohe Lebensqualität für die Menschen.**

- 04** **Demografischer Wandel**
Eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung
- 06** **Mangel an stationären Pflegeplätzen**
Ein Wachstumsmarkt mit Hindernissen
- 08** **Pflegeimmobilien mit System**
Ein skalierbarer und flexibler Standard
- 10** **Unsere Lösungen für die Praxis**
Synergien und Mehrwerte der Standardisierung
- 12** **Projektübersicht in Zahlen**
Fertiggestellt, im Bau & gesicherte Pipeline
- 13** **Projektreferenzen**
Eine Auswahl laufender und abgeschlossener Projekte

Eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung

Demografischer Wandel

Der Bedarf an Pflegeplätzen ist allgegenwärtig. Und er wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten noch schneller als bisher wachsen: Bereits bis 2030 wird die Zahl der Menschen in der Altersgruppe ab 65 Jahren im Vergleich zu 2020 von 3,4 Millionen auf 4,4 Millionen wachsen. Eine weitere Zunahme auf 5,0 Millionen ist bis 2040 zu erwarten. Im Jahr 2060 wird schließlich fast jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein.

Die Sicherheit und der Komfort der Älteren wird im Zuge dieser Entwicklung zur Generationenaufgabe. Schon heute arbeiten Kommunen, Politik und professionelle Anbieter unter Hochdruck daran, die Lücken bei der hochwertigen und gleichzeitig ökonomisch bedarfsgerechten Pflege zu füllen. Cureus hat eine Lösung entwickelt, mit der sich mehrere Herausforderungen auf einmal bewältigen lassen: die skalierbare Systempflegeimmobilie.

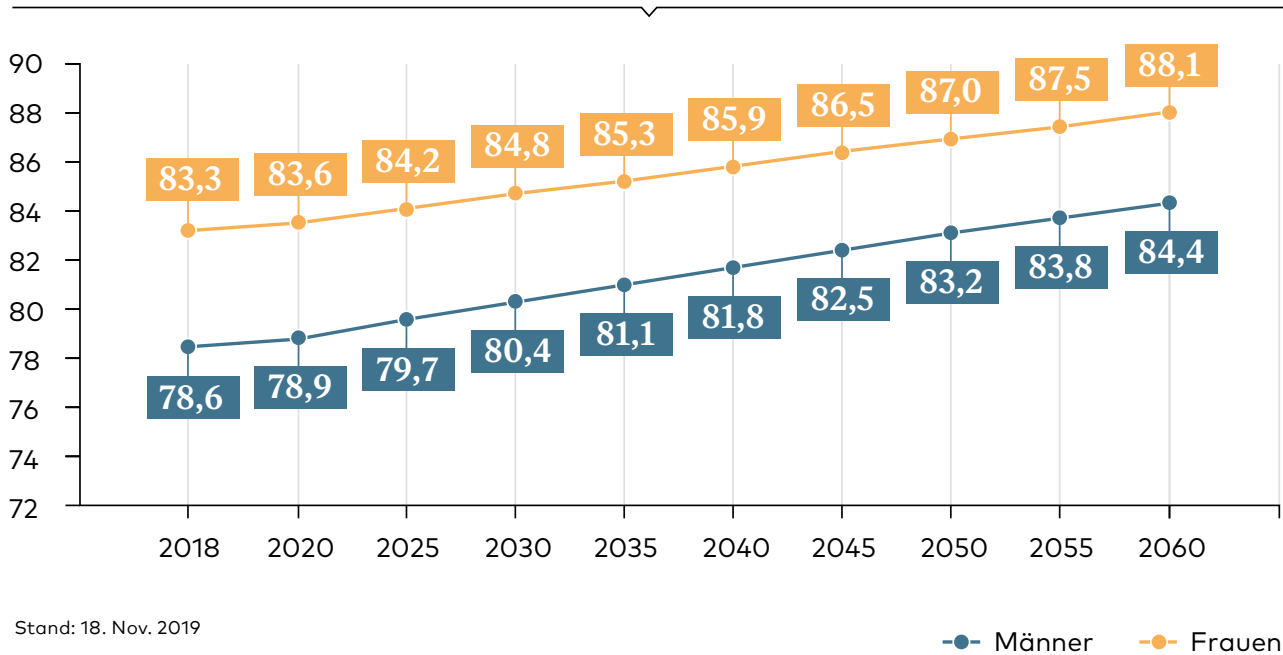
„Die Gesellschaft wird in den kommenden Jahrzehnten noch deutlich schneller altern. Indem wir den Pflegemarkt mit neuen Standards verändern, liefern wir schon heute eine Antwort auf die technischen, organisatorischen und pflegerischen Herausforderungen von morgen.“

– Gerald Klinck, Geschäftsführer (CFO), Cureus GmbH

Moderater Anstieg der Lebenserwartung

Durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt, 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

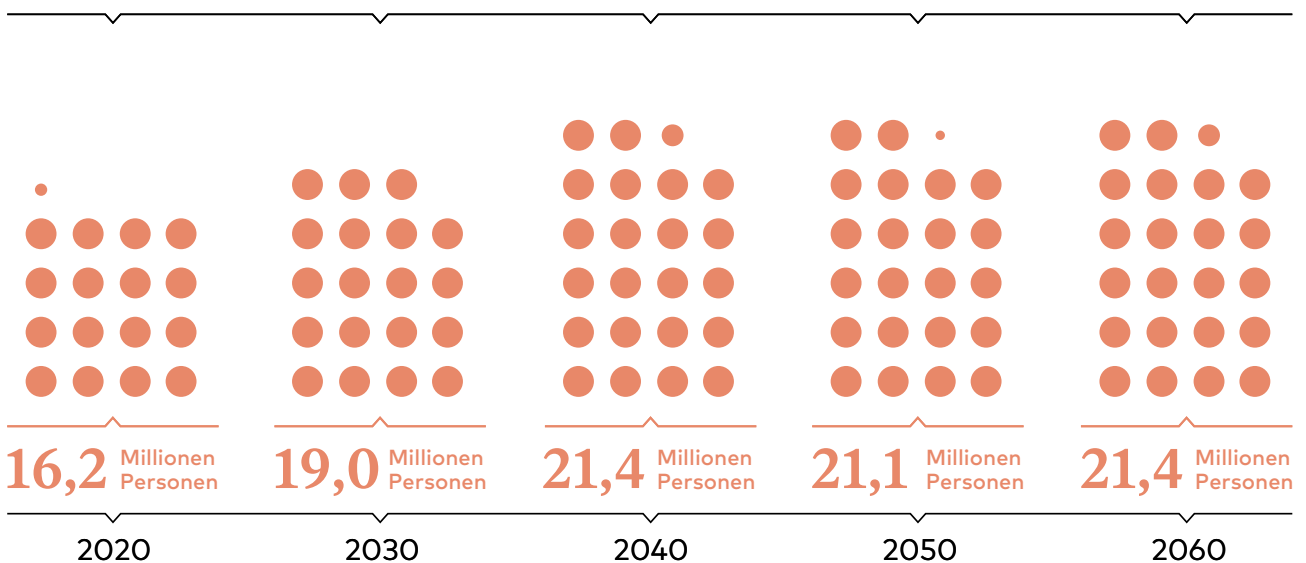
Lebenserwartung in Jahren



Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2060

nach ausgewählten Varianten der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ¹

67 - Jährige und Ältere



¹: Unter der Annahme einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit mit jährlicher Geburtenrate bei 1,55 Kindern je Frau, eines moderaten Anstiegs der Lebenserwartung bei Geburt bis 2060 für Jungen auf 84,4 und für Mädchen auf 88,1 Jahre bei unterschiedlich hohem durchschnittlichen Wanderungssaldo von 221 000 Personen pro Jahr (Variante 2, G2-L2-W2), Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt. Stand: 4. Jul. 2019

Ein Wachstumsmarkt mit Hindernissen

Mangel an stationären Pflegeplätzen

Zustimmung (trifft voll zu / trifft eher zu)

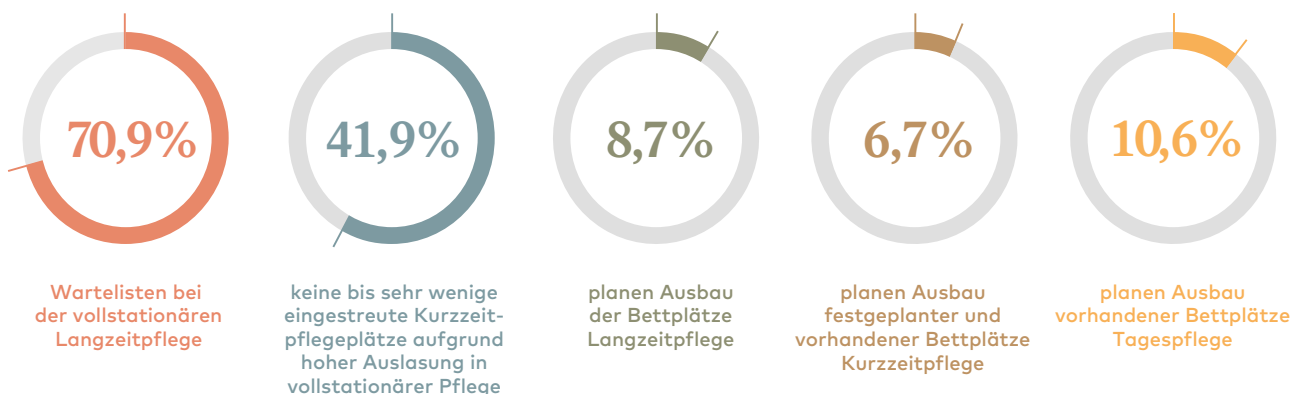


Abbildung 1: Auslastung der Bettplätze (Quelle: Befragung von Einrichtungsleitungen für das Pflegebarometer 2018; N=1067).

Trotz des immensen Wachstumspotenzials gelingt es dem Markt bisher nicht, den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. In fast allen Städten und Gemeinden herrscht ein Mangel – bestehende Einrichtungen sind meist komplett belegt, die Wartelisten lang. Immobilien, die nicht ausreichend auf die Altenpflege

hin optimiert sind, erhöhen das wirtschaftliche Risiko für die Betreiber. Fast deutschlandweit sind zudem zwei wesentliche strukturelle Defizite die Ursache dafür, dass die benötigten Kapazitäten nicht im notwendigen Maß und Tempo entstehen:

1. Die föderale Struktur sorgt für hochkomplexe Planungsbedingungen: Die 16 Bundesländer machen jeweils unterschiedliche Vorgaben für Pflegeimmobilien.

2. Insbesondere in den Ballungsräumen und Großstädten führt der Mangel an Baugrundstücken zu erschwerten Voraussetzungen für den Neubau – mit negativen Folgen für die Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen.

„Unser Systemansatz ist eine praktische Antwort auf marktbedingte Herausforderungen. All unsere Immobilien sind von innen nach außen standardisiert. Dabei legen wir einen starken Fokus auf die Bedürfnisse von Betreibern, Investoren und Bewohnern, um Effizienz und Qualität gleichermaßen zu steigern.“

– Christian Möhrke, Geschäftsführer (COO), Cureus GmbH

Ein skalierbarer und flexibler Standard

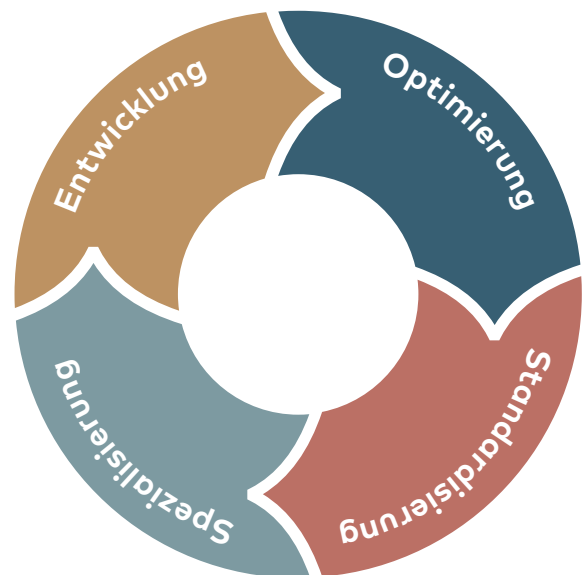
Pflegeimmobilien mit System

Die komplexen Rahmenbedingungen haben zu einem stark fragmentierten Markt geführt – bei jedem Bauprojekt wird die Pflegeimmobilie neu erfunden. Dies führt zu Qualitätsschwankungen, unter denen die Betreiber, die Investoren und die Bewohner leiden. Daher haben wir einen eigenen Standard für Pflegeimmobilien entwickelt, der stand-

ortunabhängig einheitliche Qualitätsmaßstäbe setzt und dabei gezielt auf die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Beteiligten ausgerichtet ist. Das Ergebnis ist eine systematisch standardisierte Pflegeimmobilie, die eine skalierbare Antwort auf den beständig wachsenden Bedarf an Pflegeimmobilien liefert.

Wir setzen die Betreiberbrille auf

Dank unserer langjährigen Erfahrung in der Entwicklung von Pflegeimmobilien und unserem Netzwerk aus Betreibern und Dienstleistern kennen wir alle Stellschrauben einer Pflegeeinrichtung. Unser Systemansatz bietet ein durchweg optimiertes Produkt – von der Raumanordnung über die Laufwege und die bauliche Ausstattung bis hin zum KfW-Standard und zur Fassadendämmung – und ist zugleich hocheffizient und genau auf die Nutzung ausgerichtet.



Die 4 Prinzipien unseres Systemansatzes



Bei der Entwicklung unseres Standards optimieren wir jeden Aspekt unseres Produkts, bis wir ein stimmiges Ganzes haben, das auch den gesetzlich definierten Vorgaben langfristig gerecht wird. Das permanente Herausfordern des Status Quo führt dabei zu Innovationen, die sich im Betrieb der Immobilie energiesenkend oder personalschonend auswirken. Durch die Standardisierung entstehen zudem große Einsparpotentiale, beispielsweise durch gesammelten

Einkauf oder umfassende Wartungsverträge, die zur Senkung der Kostenstrukturen in Entwicklung, Bau und Betrieb der Immobilie beitragen, ohne dass wir Kompromisse bei der Qualität eingehen müssen. Dank der Standardisierung können wir außerdem mehr Projekte schneller realisieren, als es im Markt üblich ist. Möglich wird dies durch unsere eigene Baukompetenz und durch den intensiven Austausch mit unseren Partnern in der Bauwirtschaft.

Synergien und Mehrwerte der Standardisierung

Unsere Lösungen für die Praxis

Unser optimierter Standard setzt nicht nur zeitliche und räumliche Ressourcen des Betreibers frei, die dann für die eigentliche Pflege zur Verfügung stehen. Er berücksichtigt alle spezifischen Anforderungen und Bedürfnisse der Bewohner – so möchten wir den Pflegemarkt verändern und nachhaltige Erfolge für Kommunen und Investoren erreichen.

Die bauliche Qualität und die optimierte Bauweise verbessern dauerhaft die Servicequalität und die Wohnbedingungen für die Bewohner.

Denn unser Standard setzt zeitliche und räumliche Ressourcen des Betreibers für die eigentliche Pflege frei. Zugleich berücksichtigt die Systempflegeimmobilie die spezifischen Anforderungen der Bewohner schon bei der Planung – angefangen beim Einzelzimmerstandard, über Flure mit Tageslicht, großzügige Außenanlagen und Vollküchen bis hin zu bodentiefen Fenstern in allen Zimmern und einer hochwertigen Sanitärausstattung in jedem Objekt.

Die Systempflegeimmobilie senkt das wirtschaftliche Risiko für Betreiber auf ein Mindestmaß.

Die technischen und räumlichen Lösungen sind genau auf die Anforderungen der professionellen Pflege zugeschnitten

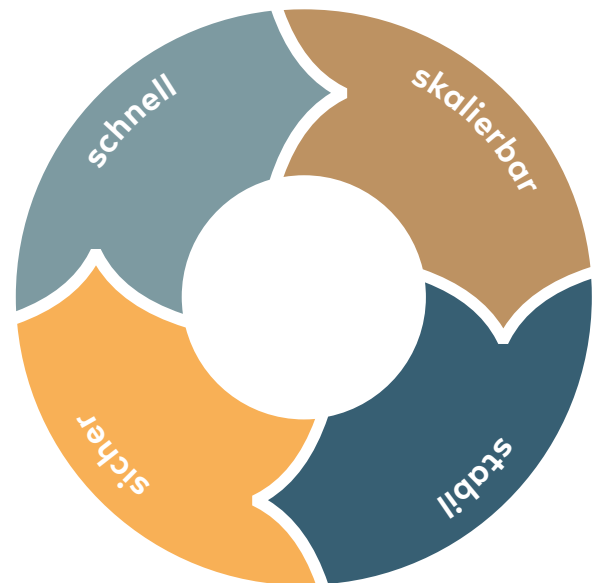
und erfüllen standortunabhängig alle gesetzlichen Vorgaben in allen Bundesländern. Die niedrigeren Personal- und Betriebskosten münden so in eine höhere Wirtschaftlichkeit. Diese wird durch die höhere Auslastung weiter gestärkt, die ihrerseits aus der gesteigerten Attraktivität für Bewohner und Pflegepersonal resultiert.

Städte und Gemeinde können schnell bedarfsgerechte Pflegekapazitäten schaffen.

Der flexible Standard erleichtert den flächendeckenden Bau von dringend notwendigen Immobilien. Den lokalen Entscheidern vor Ort bieten wir eine integrierte Lösung, da wir als Projektentwickler gleichzeitig langfristig orientierte Investoren und professionelle Betreiber garantieren. So profitiert die Kommune auch von der Schaffung sicherer Arbeitsplätze.

Investoren bietet sich ein attraktives und sicheres Investment.

Die hohe Standardisierung erlaubt die Bedienung der großen Nachfrage bei schnellen Bauzeiten und minimiert das Risiko. Indem unser Ansatz die Wirtschaftlichkeit in der Immobilie erhöht, senkt sie das Betreiberrisiko deutlich – und senkt so eines der größten Risiken der Assetklasse. Auf Basis des demografischen Wandels als gesellschaftlichem Megatrend erlaubt unser Systemansatz so eine überdurchschnittliche Wertschöpfung.

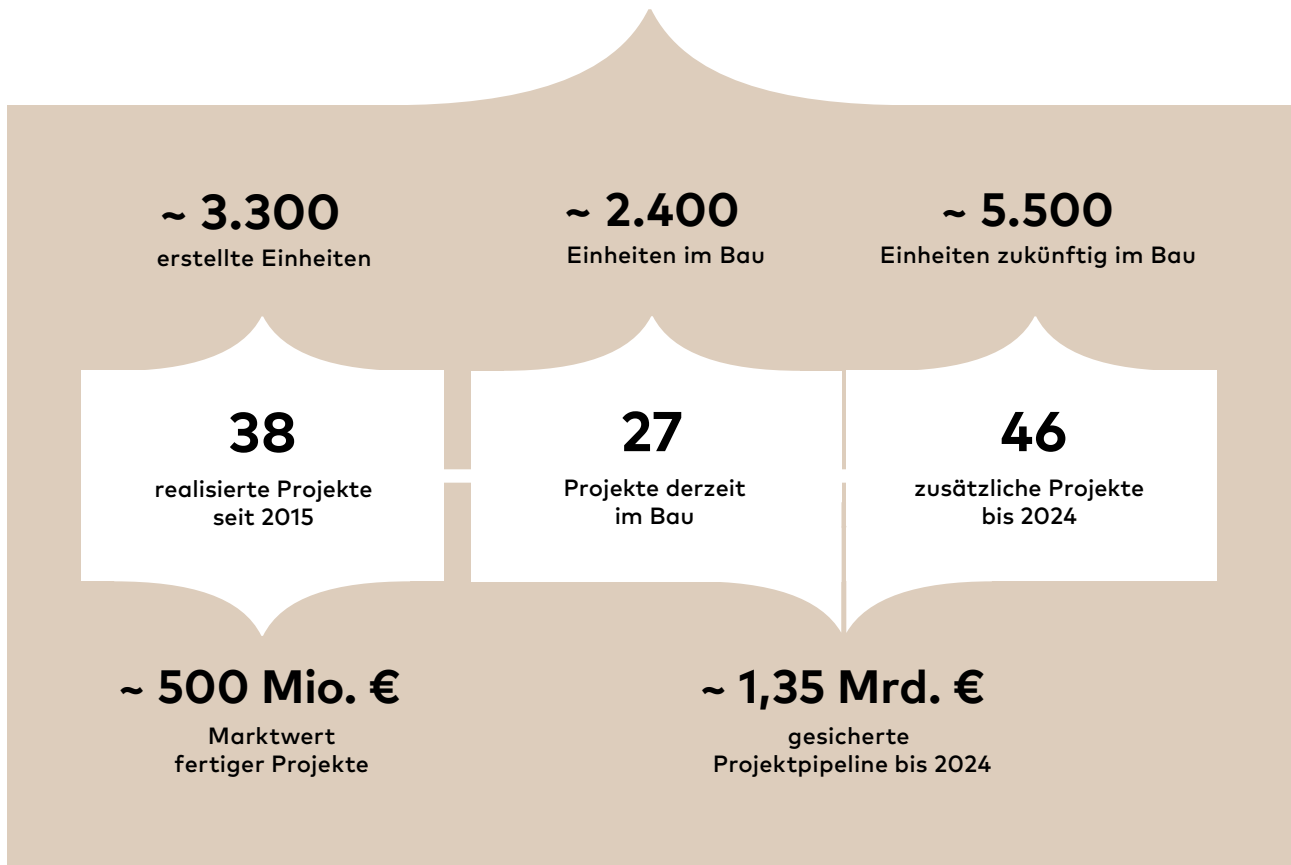


„Der Pflegemarkt braucht effiziente und zugleich transparente Antworten, um die bedarfsgerechte Versorgung im Alter dauerhaft sicherzustellen. Standardisierung ist für uns der beste Weg, um in diesem komplexen Geschäftsfeld die Stabilität und Verlässlichkeit zu erreichen, die Bewohner, Kommunen, Betreiber und Investoren brauchen.“

– Christian Möhrke & Gerald Klinck, Geschäftsführer, Cureus GmbH

~ 11.200

Einheiten 2015-2024



Die Cureus GmbH ist ein führender Entwickler von Pflegeimmobilien mit 15 Jahren Erfahrung, der seinen operativen Hauptsitz in Hamburg hat. Das Unternehmen hat mit der Systempflegeimmobilie einen neuen Standard für Immobilien der vollstationären Pflege und des betreuten Wohnens entwickelt, der sich als skalierbare Lösung standortunabhängig umsetzen lässt. Ausgerichtet an den geltenden Anforderungen

des Gesetzgebers sowie den Bedürfnissen von Betreibern, Investoren und Bewohnern, etabliert die Cureus GmbH durch ihre Projektentwicklungen neue, einheitliche Maßstäbe für Qualität. Sie bietet damit ein hocheffizientes Produkt, das in der Pflege höhere Wirtschaftlichkeit zu geringeren Kostenstrukturen mit verbesserter Wohn- und Servicequalität vereint.

Eine Auswahl laufender Projekte

Projektreferenzen

Im Bau



Mecklenburg-Vorpommern

IM BAU

Seniorenresidenz
Schwerin

Fläche	8.400 m ²
Einheiten	159
Fertigstellung	2021



Niedersachsen

IM BAU

Generationsquartier
Seevetal-Fleestedt

Fläche	9.200 m ²
Einheiten	156
Fertigstellung	2021



Niedersachsen

IM BAU

Seniorenresidenz
Lüchow

Fläche	9.400 m ²
Einheiten	155
Fertigstellung	2021



Niedersachsen

IM BAU

Seniorenresidenz
Hannover Ricklingen

Fläche	6.900 m ²
Einheiten	131
Fertigstellung	2021



Niedersachsen

IM BAU

Seniorenresidenz
Wolfsburg

Fläche	10.700 m ²
Einheiten	120
Fertigstellung	2021



Nordrhein-Westfalen

IM BAU

Seniorenresidenz
Wesel

Fläche	4.700 m ²
Einheiten	80
Fertigstellung	2021

Eine Auswahl abgeschlossener Projekte

Projektreferenzen

Fertiggestellt



Hessen

FERTIGGESTELLT

Seniorenresidenz
Hattersheim

Fläche 5.600 m²
Einheiten 146
Fertigstellung 2012



Nordrhein-Westfalen

FERTIGGESTELLT

Seniorenresidenz
Krefeld

Fläche 8.000 m²
Einheiten 144
Fertigstellung 2016



Nordrhein-Westfalen

FERTIGGESTELLT

Seniorenresidenz
Heiligenhaus

Fläche 6.200 m²
Einheiten 114
Fertigstellung 2012



Nordrhein-Westfalen

FERTIGGESTELLT

Seniorenresidenz
Bad-Oeynhausen

Fläche 4.600 m²
Einheiten 88
Fertigstellung 2016



Nordrhein-Westfalen

FERTIGGESTELLT

Seniorenresidenz
Moers-Kapellen

Fläche 4.900 m²
Einheiten 80
Fertigstellung 2019



Niedersachsen

FERTIGGESTELLT

Seniorenresidenz
Osloß

Fläche 4.300 m²
Einheiten 80
Fertigstellung 2017

Disclaimer

Diese Broschüre ist lediglich eine unverbindliche Information und stellt kein Angebot dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen können sich jederzeit ändern bzw. aktualisiert oder ergänzt werden. Die Cureus GmbH, ihre Geschäftsführer oder andere von Cureus beauftragte Personen übernehmen keinerlei Zusicherungen oder Gewährleistungen, weder ausdrücklich noch stillschweigend, hinsichtlich der Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen.

Kontakt

Cureus GmbH · Friesenweg 2b · 22763 Hamburg

T 040/4309642-0 · E kontakt@cureus.de · W www.cureus.de