



# Optimiert, einzigartig, skalierbar

Pflegeimmobilien mit System

**CUREUS**

Der Pflegemarkt braucht neue Impulse. Mit unserem Systemansatz bieten wir einen optimierten Standard für Pflegeimmobilien und alle zugrundeliegenden Prozesse, der jedem Standort und den gesetzlichen Vorgaben der unterschiedlichen Bundesländer gerecht wird.

Unser Fokus:  
ideale Bedingungen für Betreiber, starke wirtschaftliche Synergien und eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

# Inhalt

- 4** Demografischer Wandel  
**Eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung**
- 6** Der Pflegeimmobilienmarkt  
**Zu wenige Pflegeplätze, zu viel Fragmentierung**
- 8** Unsere Antwort  
**Ein skalierbarer Systemansatz für optimale Pflegeimmobilien**
- 10** Pionier in effizienter Wertschöpfung  
**Standardisierung vom Ankauf bis zum Management**
- 12** Das sind wir  
**Informationen zur Cureus**

## Die Nachfrageseite:

# Demografische Entwicklung als gesamtgesellschaftliche Herausforderung

Die deutsche Gesellschaft wird bis 2040 in zweierlei Hinsicht altern – es werden insgesamt mehr Senioren, also Menschen über 65 Jahren (absolutes Wachstum), und sie werden einen größeren prozentualen Anteil an der Gesamtbevölkerung einnehmen (relatives Wachstum). Eine weitere wichtige Entwicklung vollzieht sich innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen: Der Anteil der Hochbetagten (85+) steigt in dieser Gruppe bis 2040 von aktuell etwa 14 % auf voraussichtlich 16 %.

Zusammengefasst: Bis 2040 werden in Deutschland mehr Senioren leben als heute und dabei einen größeren Anteil der Gesamtbevölkerung stellen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Hochbetagten innerhalb der Gruppe der Senioren zu.

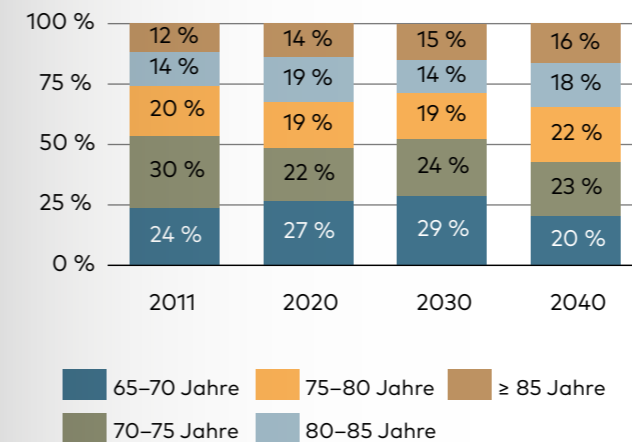
Da ein direkter Zusammenhang zwischen steigendem Lebensalter und Pflegebedürftigkeit besteht, lässt sich hieraus ein klares Wachstum des Bedarfs an Pflegeangeboten ableiten. Waren 2019 4,1 Millionen Menschen pflegebedürftig, steigt diese Zahl bis 2040 auf voraussichtlich 5,59 Millionen Menschen. Hinzu kommt, dass insbesondere die überproportional wachsende Gruppe der Hochbetagten besonders häufig auf stationäre Pflege angewiesen ist. Konzentriert man sich auf das wahrscheinlichste Szenario, muss demografiebedingt von einem zusätzlichen Bedarf von 511.800 Plätzen bis 2040 ausgegangen werden.

Weitere Einflussfaktoren verschärfen die Lage. Zum einen der rückläufige Trend bei der Pflege durch Angehörige (z. B. Kinder und Ehegattenpflege), zum anderen der Wegfall von aktuell im Bestand befindlichen Pflegeimmobilien aufgrund zunehmender Überalterung und Änderungen an Landesheimgesetzen. Bleibt man im wahrscheinlichsten Szenario, ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von rund 612.000 neuen Pflegeplätzen bis 2040.

Die Dimension des Problems macht die Sicherheit und Versorgung der Älteren zur Generationenaufgabe. Schon heute arbeiten Kommunen, Politik und Betreiber unter Hochdruck daran, die Bedarfslücken in der stationären Pflege zu schließen. Es ist jedoch klar erkennbar, dass neue Perspektiven und Lösungen nötig sein werden, um diese Herausforderung erfolgreich zu bewältigen. Genau dort setzt der von Cureus entwickelte Systemansatz an, um einen entscheidenden Beitrag zu leisten.

## Bevölkerung über 65 Jahre

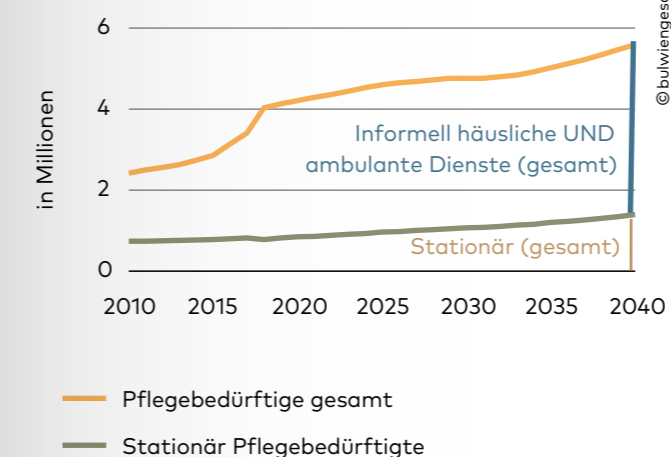
Deutschland, ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter, Hochrechnungen bulwiengesa.

## Prognose Pflegebedürftige

Extremer Anstieg an Pflegebedürftigen



Quelle: Pflegestatistik 2019 des Statistischen Bundesamts; RIWIS.



„Die Alterung der Gesellschaft ist ein Prozess, der bereits begonnen hat und sich über die nächsten Jahrzehnte beschleunigen wird. Daher brauchen wir skalierbare Lösungen, die diese Entwicklung schon jetzt begleiten können. Mit unserem Systemansatz bieten wir eine Antwort auf genau diese Problemstellung.“

– Gerald Klinck, Geschäftsführer (CFO) von Cureus

Die Angebotsseite:

# Bestandsalterung und Hemmnisse bei der Modernisierung

Zustimmung (trifft voll zu / trifft eher zu)

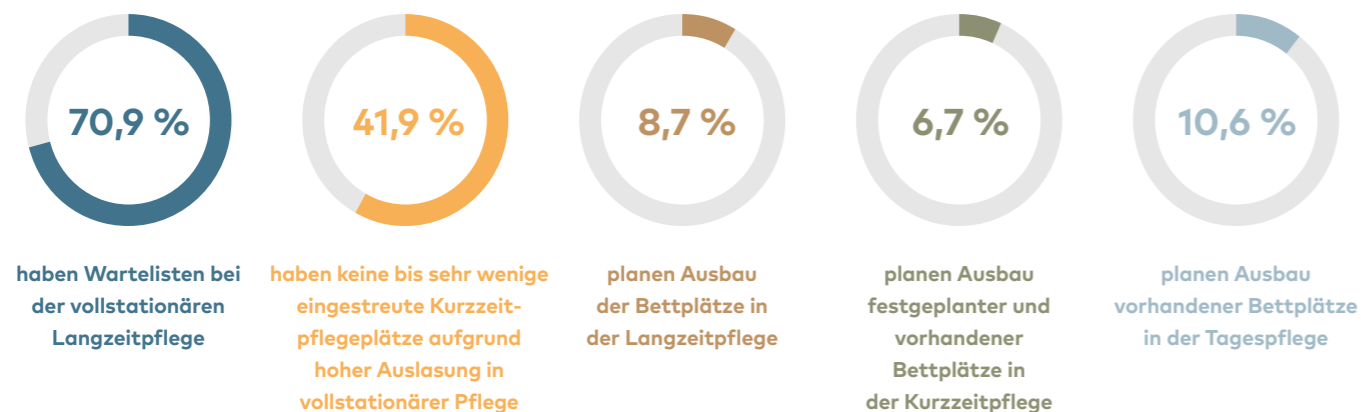


Abbildung 1: Auslastung der Bettplätze (Quelle: Befragung von Einrichtungsleitungen für das Pflege thermometer 2018; N=1067).

Dass auf dem Pflegeimmobilienmarkt bis 2040 demografiebedingt mit starker Nachfrage zu rechnen ist, ist keine überraschende Erkenntnis. Die Alterung der Gesellschaft ist ein häufig diskutiertes Thema. Neben den antizipierten Änderungen auf der Nachfrageseite gilt es jedoch auch, sich die zu erwartende Entwicklung auf der Angebotsseite anzusehen.

Anhaltender Projektentwicklungen zum Trotz ist im untersuchten Zeitraum von 2013 bis 2020 der Bestand an stationären Pflegeimmobilien weiter gealtert. Im Jahr 2020 waren bereits 29 % der Einrichtungen älter als 40 Jahre (2013 nur 24 %). Der Bestand altert also schneller, als wir ihn erneuern.

Der erhebliche Modernisierungsrückstand steht im scharfen Kontrast zur Entwicklung von Landesheimgesetzen, die moderne Standards setzen, denen ältere Gebäude nicht mehr entsprechen können. Beispielsweise sind in einigen Bundesländern nur noch Einzelzimmer zulässig – nicht alle Einrichtungen im Bestand lassen sich unter diesen Anforderungen wirtschaftlich betreiben. Die Folge sind Schließungen mit dem einhergehenden Kapazitätsverlust. Das Beispiel konkreter: Allein in den ersten drei Quartalen 2018 gingen dadurch in Nordrhein-Westfalen 1.000 Betten in der vollstationären Pflege verloren. bulwiengesa warnt in diesem Zusammenhang auch vor einer erkennbaren Schließungswelle, die mittel- bis langfristig eintreten wird. Dass wir aktuell in der vollstationären Pflege bereits

bei einer Auslastung von 92,3 % liegen, verdeutlicht die Dringlichkeit des Problems. Zwischen steigender Nachfrage und nur langsamem Ausbau des Angebots öffnet sich eine gewaltige Bedarfslücke von bis zu 612.000 Plätzen bis 2040.

Positiv gewendet können wir hier von einem enormen Wachstumspotenzial im Bereich der stationären Pflegeimmobilien sprechen und nach den Gründen fragen, aus denen es dem Markt bisher nicht gelingt, dieses Potenzial zu nutzen und den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Fast überall in Deutschland tragen vergleichbare Gründe und strukturelle Defizite dazu bei, dass die benötigten Kapazitäten bisher nicht schnell genug entstehen:

1. Die föderale Struktur sorgt mit 16 unterschiedlichen Heimmindestbauverordnungen und Landespflegegesetzen für eine starke Fragmentierung des Markts.
2. Komplexe bürokratische Genehmigungsprozesse verlängern die Projektlaufzeiten unnötig.
3. Individuelle Betreiberwünsche ziehen lange Planungs- und Abstimmungsprozesse nach sich.
4. Steigende Bau- und Grundstückskosten wirken sich negativ auf die Neubauproduktionen aus und erschweren die Realisierung hoher Qualitätsstandards.



„Dass der Neubau vorangetrieben werden muss, wird schon klar, wenn wir auf das Minimalziel schauen, ausreichend Betten zur Verfügung zu stellen. Das reicht aber nicht. Unser Ziel ist doch, dass pflegebedürftige Menschen im Jahr 2040 ein würdiges und erfülltes Leben führen können – und das erfordert wirklich innovative und ehrgeizige Ansätze.“

– Christian Möhrke, Geschäftsführer (COO) von Cureus

Unsere Antwort:

# Ein skalierbarer Systemansatz für optimale Pflegeimmobilien

Die komplexen Rahmenbedingungen haben zu einem stark fragmentierten Markt geführt – bei jedem Neubauprojekt wird die Pflegeimmobilie neu erfunden. Um mehr Effizienz und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu erreichen, haben wir unseren eigenen Standard für stationäre Pflegeimmobilien entwickelt, der in Deutschland flächendeckend einsetzbar und an lokale Bedingungen und Richtlinien angepasst ist. Damit geben wir eine skalierbare Antwort auf den beständig wachsenden Bedarf an qualitativ hochwertigen Pflegeplätzen für die breite Schicht der Bevölkerung.

Dank unserer langjährigen Erfahrung in der Realisierung von Pflegeimmobilien und unserer starken Vernetzung mit Betreibern und Partnern aus der Bauwirtschaft kennen wir alle Stellschrauben einer Pflegeeinrichtung bis ins kleinste Detail. So können wir nicht nur die Immobilie selbst, sondern auch alle zugrundeliegenden Prozesse optimieren und standardisieren. Von der Standortakquise bis zur langfristigen Bewirtschaftung unserer Immobilien garantiert der Systemansatz reibungslose Abläufe und gleichbleibend hohe Qualität.

Die Systempflegeimmobilie erlaubt dabei eine individuelle Gestaltung und genaue Anpassung an den Standort – erzeugt aber gleichzeitig große Einsparpotenziale im Bau und im Betrieb. Unsere eigene Baukompetenz und unser starkes Nachunternehmer Netzwerk sorgen für kurze Projektlaufzeiten und eine verlässliche Fertigstellung. Durch die Standardisierung der Gebäudefunktionen und der Planungs- und Bauprozesse realisieren wir Projekte im Schnitt bis zu zwölf Monate schneller als marktüblich.

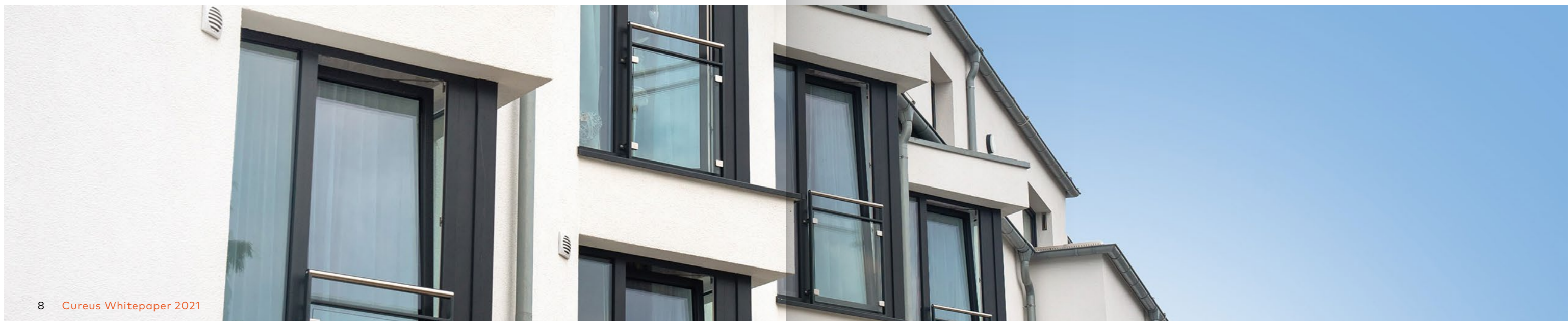
Wir denken ganzheitlich, bis ins kleinste Detail



Risiken minimieren, Nutzen maximieren, Werte generieren

Bei der Entwicklung unseres Systemansatzes haben wir die Perspektiven aller Stakeholder einbezogen. Dadurch bieten wir Betreibern und Kommunen die Sicherheit nachhaltiger Pflegeimmobilien, die den gesetzlich definierten Vorgaben langfristig entsprechen und die für den Betrieb optimiert sind. Ein Beispiel ist eine Raumaufteilung, die sich an den gesetzlichen Personalschlüsseln orientiert und optimierte Laufwege bietet. Ausstattungsdetails, wie die Vollküchen und bodentiefe Fenster in allen Räumen, sichern dabei den Komfort der Bewohner.

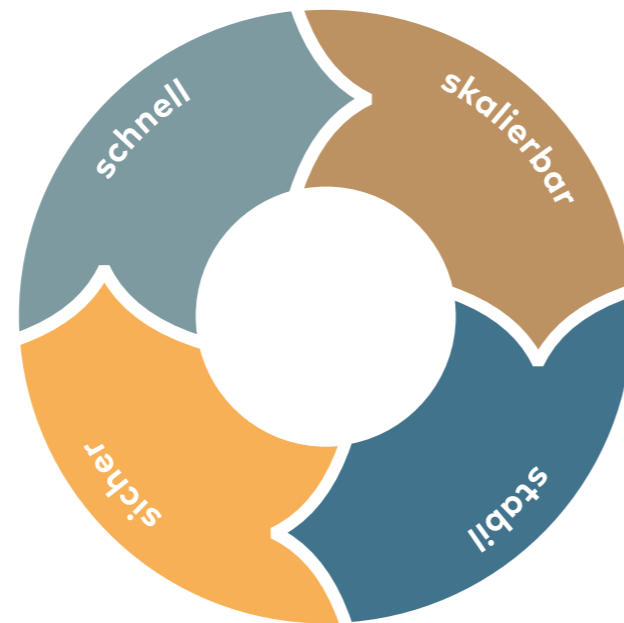
Bei der Entwicklung unseres Systemansatzes waren uns zwei Dinge wichtig: Skalierbarkeit und Anpassbarkeit – bei der architektonischen Gestaltung sowie der Ausstattung unserer Gebäude orientieren wir uns stets am Bedarf vor Ort. Schon vor dem Grundstückskauf analysieren wir den lokalen Markt und suchen das Gespräch mit den zuständigen Behörden. Da wir unsere Immobilien langfristig im eigenen Bestand halten und betreuen, stehen wir Betreibern und Kommunen zudem immer als Ansprechpartner zur Verfügung. Wir kennen die Immobilien genau und möchten unserer sozialen Verantwortung dauerhaft gerecht werden.



Pionier in effizienter Wertschöpfung

# Standardisierung vom Ankauf bis zum Gebäudebetrieb

In allen Projektphasen folgen wir den standardisierten Abläufen unseres Systemansatzes – bis ins kleinste Detail. Zudem bündeln wir weite Teile der Planung, der Entstehung und des Managements in unserer Unternehmensgruppe. So erzeugen wir umfassende Synergien zwischen den Fachabteilungen und lernen dank des ungehinderten Informationsflusses kontinuierlich in allen Bereichen weiter – wodurch sich die Systempflegeimmobilie stetig verbessert.



## 1. Phase: Standortsuche

Die Standardisierung beginnt bereits bei der Grundstücksakquise. Ein spezialisiertes, internes Scouting-Team nutzt dazu einen festen Kriterienkatalog. Mit einer quantitativen und qualitativen Marktanalyse lassen sich wirtschaftliche und soziale Kennzahlen frühzeitig klären. Daraus wird abgeleitet, an welchen Standorten attraktive Voraussetzungen für die Systempflegeimmobilie bestehen. Schon vor dem Ankauf werden mögliche Betreiber kontaktiert und passende Konzepte diskutiert.

## 2. Phase: Ankauf

Kaufmännische Ankaufsprüfung und Due Diligence erfolgen anhand festgelegter Kriterien und langjährig erprobter Abläufe. Feste Partner für die notarielle Abwicklung und standardisierte Kaufverträge sorgen für eine signifikante Zeitersparnis. Gemeinsam mit der Standortsuche ergibt sich so bereits vor Baubeginn ein relevanter Vorsprung gegenüber konventionellen Projekten, indem Standort, Bedarf und Angebot systematisch analysiert und Fehlerquellen frühzeitig umgangen werden.



## 3. Phase: Planung und Bau

Wir haben die Systempflegeimmobilie einmal von Anfang bis Ende durchdacht und optimiert. So greift alles ineinander. Standardisierte Grundrisse und Gebäudefunktionen sowie einheitliche technische Vorgaben optimieren die Kosten und erleichtern den Genehmigungsprozess, sodass zuverlässig und zügig Baurecht geschaffen wird. Ein starkes Nachunternehmernetzwerk und unsere eigene Baukompetenz sorgen für nahtlose Abläufe und eine deutliche Zeitersparnis im Bauprozess. Die Aufteilung im Inneren ist bis ins Detail auf die Praxis ausgerichtet, von der Länge der Stichflure bis zur Zahl der Betten auf einem Stockwerk. Kernaspekte wie die wirtschaftliche Optimierung der Nebenflächen etwa für die Gebäudetechnik sind bereits vorgegeben. Standardisierung ermöglicht auch Kosteneinsparungen durch einen zentralen Einkauf, also überdurchschnittliche Qualität zu konkurrenzfähigen Preisen.

Dennoch sind unsere Immobilien keine Fertighäuser, sondern werden Stein auf Stein gebaut: Das garantiert langlebige Qualität und lässt mehr Flexibilität für die Adaption lokaler oder regionaler Besonderheiten.

## 4. Phase: Übergabe und Betrieb

Mithilfe standardisierter Checklisten und eingespielter Abläufe garantieren wir eine zuverlässige und reibungslose Übergabe an den Betreiber der Immobilie. Wichtige Meilensteine, wie die technische Dokumentation und eine systematisierte Brandschutzbegehung mit den Verantwortlichen, erzeugen wirtschaftliche und rechtliche Sicherheit. Als Eigentümer stehen wir unseren Mietern auch in der Folge als verlässlicher Partner zur Seite und leisten unseren Teil zu nachhaltig günstigen Bedingungen, etwa mit Volumenverträgen für die Wartung von Heizungsanlagen und Aufzügen.

Das sind wir

# Informationen zur Cureus

Cureus hat ihren operativen Hauptsitz in Hamburg und ist mit mehr als 15 Jahren Erfahrung und einem Team von ca. 130 Mitarbeitern ein führender Bestandshalter von Pflegeimmobilien in Deutschland, der sein Portfolio nach einem innovativen Systemansatz selbst entwickelt und betreut. Mit der Systempflegeimmobilie hat Cureus einen neuen Standard für Immobilien im Bereich der vollstationären Pflege und des Service-Wohnens geschaffen, der auf die speziellen Bedürfnisse von Betreibern, Kommunen und Bewohnern hin optimiert ist und sich als skalierbare Lösung standortunabhängig umsetzen lässt.

So etabliert Cureus neue, einheitliche Maßstäbe am Pflegemarkt und bietet mit der Kombination aus erhöhter Wirtschaftlichkeit und verbesserter Wohn- und Servicequalität zu optimierten Kostenstrukturen ein hocheffizientes Produkt.

## Kontakt

Cureus GmbH  
Friesenweg 2b  
22763 Hamburg

T 040 4309642-0  
E [kontakt@cureus.de](mailto:kontakt@cureus.de)  
[www.cureus.de](http://www.cureus.de)

## 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.