



Wachstumsmarkt Pflege

Pflegeimmobilien - Investment mit Zukunft





Investition in einem sicheren Wachstumsmarkt mit einem stabilen Netzwerk

Die DSR GmbH bildet für das Investment im Bereich des Wachstumsmarktes Pflegeheime ein vollständiges Leistungsbild. Angefangen von den Grundstücken, die einen nachhaltigen Bedarf und gute ÖPNV Anbindungen und Nahversorger aufweisen, über eine wirtschaftliche instandhaltungsarme Planung und qualitätsgerechte Bauausführung bis hin zur Finanzierung für den interessierten Investor.

Investoren

Die DSR GmbH arbeitet mit inländischen und ausländischen privaten als auch institutionellen Investoren zusammen. AXA Real Estate Investment Managers, London Corpo Sireo Luxemburg, Swiss Asset Management München, Patrizia Hamburg, Aachener Grund, Köln GE Real Estate Frankfurt, Hemsoe Stockholm, INP Hamburg, etc. sowie Privatinvestoren zählen zu dem ausgesuchten Kundenkreis der DSR GmbH.

Banken

Die DSR GmbH arbeitet mit allen „Betten“ finanzierenden Banken zusammen und stellt gerne die Finanzierungsvermittlung für den Investor her. Landesbanken wie die HSH Nordbank, LBB, Nord LB und Bremer LB sowie Saar LB zählen ebenso wie die Geschäftsbanken Bank für Sozialwirtschaft, KBC, Deutsche Bank oder die Genossenschaftsbanken wie die Apotheker- und Ärztebank oder die EDG Kiel sowie natürlich und im besonderen die Sparkassen und Volksbanken zu den Geschäftspartnern der DSR GmbH.



Bedarfsermittlung

Jedes Investment wird zuerst auf den vorhandenen Bedarf hin untersucht. Die DSR GmbH entwickelt kein Grundstück an Standorten, wo der Bedarf abgedeckt ist.

Gleichwohl kann statistisch quantitativ ein Bedarf abgedeckt sein, aber die Mehrzahl der am Standort belegenen Heime sind älter als 20 Jahre, haben keine Einzelzimmer oder Nasszellen für die Bewohner, wo 3 oder 4 Gäste diese teilen müssen. Der Bedarf kann also auch qualitativ begründet sein, aber er muss vorhanden sein. Eine zweite Prüfung führt der Betreiber für sich selbst durch.

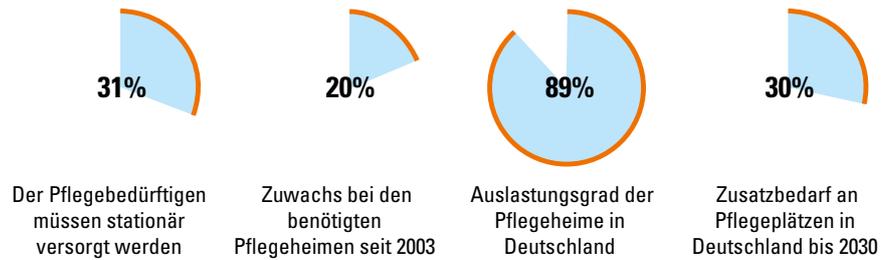
Nachunternehmer

Die DSR GmbH arbeitet im Verbund mit den im Pflegeheimbau erfahrenen Gereralunternehmern. Der Geschäftsführer hat mit den folgenden GU in dieser asset Klasse gebaut und/oder verhandelt: Köster Bau Osnabrück, MBN, Georgsmarienhüte, Deisen Bau Koblenz, Kamue Oldenburg, Fischer Bau Hannover, d&b Bau Neustadt, Goldbeck Bielefeld, Hanke Bau Peine, Deppenbrock, Backer Bau, etc.





Marktentwicklung



Architekten

Die mit der DSR GmbH arbeitenden Architekten haben alle jahrelange Erfahrungen in der Planung und Realisierung von Altenpflegeeinrichtungen. Gleichwohl bestehen keine feste Absprache nur mit bestimmten Planungsbüros zu arbeiten. Eine wirtschaftliche Planung, also je Platz eine BGF von nicht mehr als 50 m², vorausgesetzt, ist die DSR GmbH immer an der Neuaufnahme der Geschäftsbeziehungen zu erfahrenen Büros interessiert.

Projektentwicklern

Die DSR GmbH hat zahlreiche lose als auch feste Kooperationen zu Projektentwicklern. Durch Ankauf von Projekten oder durch das gemeinsame Durchführen eines Projektes oder schlicht durch Übernahme der Generalübernehmerleistung und Beisteuern des notwendigen Eigenkapitals für die Zwischenfinanzierung sind bereits zahlreiche erfolgreiche Begegnungen und Projekte entstanden. Die DSR GmbH ist daher an der Zusammenarbeit mit Projektentwicklern stets interessiert.

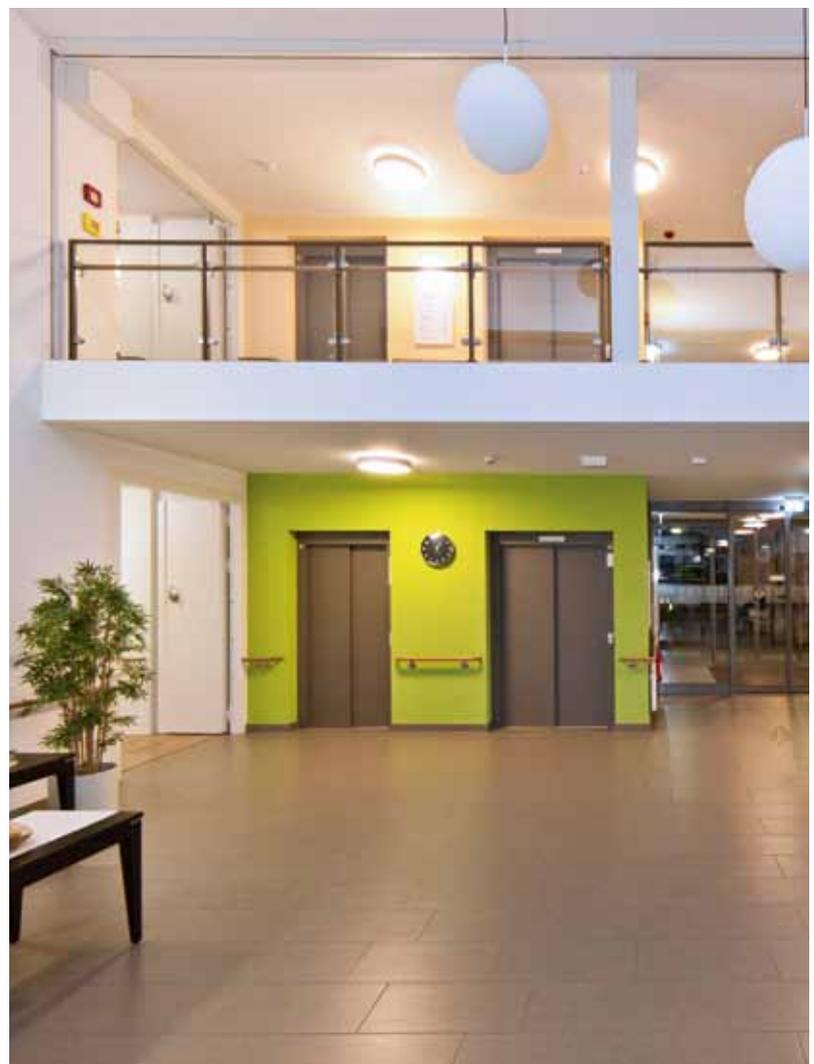
Betreiber

Die mit DSR GmbH arbeitenden Betreiber weisen unisono etwa 1000 Betten und mehr und 10 Jahre Markterfahrung auf. Diese Betreiber Auswahl ist sowohl für die Finanzierung, aber auch für die nachhaltige Erzielung der Mieten besonders wichtig. Wir freuen uns mit den erfahrenen mittelständischen Altenpflegeheimbetreibern in Deutschland zusammen arbeiten zu dürfen. Betreiber, mit den wir zusammen arbeiten sind u. a. Alloheim Düsseldorf, Vitanas Berlin, Curata, Düsseldorf, Casa Reha, Oberursel, DSSG, Hannover, Kursana, Berlin, Margarethenhof, Krefeld, Procon, Wiesbaden, Procuritas, Bad Honnef, GERAS Berlin, Volkssolidarität, AWO, Europlus etc.

Eigentümer

Die DSR GmbH zahlt regelmäßig auf Basis des Bodenwertes. Dies ist für Grundstückseigentümer größerer Grundstücke, ab 4.000 m² oftmals interessant, da in diesen Größenordnungen gerne Nachlässe aufgrund der Grundstücksgröße angesprochen werden. Wir kommen gerne direkt aber auch mit auf die Suche nach Altenpflegeeinrichtungen spezialisierten Makleragenturen in Kontakt.





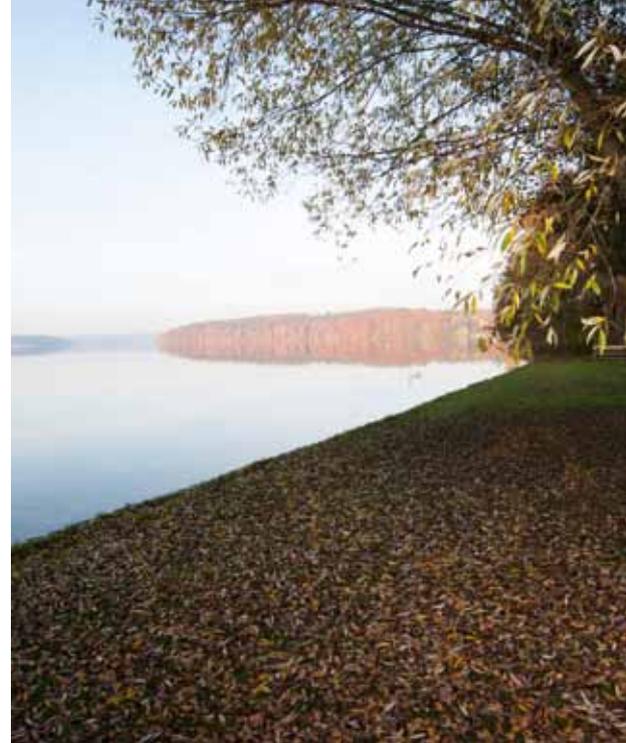
Finanzierung, Planung und Ausführung - alles aus einer Hand.

Eigenkapital

Die DSR GmbH bringt das für die Baufinanzierung notwendige Eigenkapital ein. Darüberhinaus ist die DSR GmbH stets auch an Eigenkapitalgebern interessiert, die kein langfristiges Investment, sondern über die kurze Bauphase durch darlehensweise Zurverfügungstellung von Geld eine kurzfristige Beteiligung suchen. Hier bietet die DSR GmbH nach zweimaliger Prüfung, also wenn bereits der Käufer und die Bank das Projekt positiv entschieden und geprüft haben eine bankverbürgte Ausschüttung von 10 % p.a.

Planung + Bau

Die DSR GmbH arbeitet mit den am Markt für den Pflegeheimbau etablierten Baufirmen. Der Geschäftsführer hat in den letzten 12 Jahren mit den nachfolgenden Baufirmen GU-Verträge verhandelt und/oder abgeschlossen: Köster Bau, Osnabrück, MBN Georgsmarienhütte, Fischer Bau Hannover, d&b Bau Neustadt, Deisen Bau Koblenz,



Kamue Bau Oldenburg, Goldbeck Bielefeld, Hanke Bau Peine, u a Bei den Architekten erfolgt die gleiche Auslese wie bei den Betreibern, d.h. jeder von DSR GmbH ausgesuchte Architekt hat 10 Heime bereits geplant und Erfahrungen gesammelt. Häufig genutzte Büros sind Stack Hamburg, Milkoweit Berlin, Mach Bielefeld, Swoboda Braunfels.

Zukunftsblick

In 20 Jahren wird es in Deutschland mehr pflegebedürftige Menschen als Kinder geben. 2008 waren fünf Prozent der deutschen Bevölkerung 80 Jahre und älter. Dieser Anteil wird sich bis zum Jahr 2020 verdoppeln und bis 2050 fast verdreifachen.

Bis 2040 werden in Deutschland einer Umfrage der Residenz-Gruppe Bremen zufolge 200.000 Betten in Seniorenheimen fehlen. Dass die Bundesregierung für einen rechtzeitigen Ausbau sorgt, bezweifeln 79 Prozent der Befragten und fordern daher Investitionen privater Unternehmen.





Geschäftsführer
RA Thomas Zethin



DSR Deutsche Senioren Residenzen GmbH

Mittelstraße 55
10117 Berlin - Mitte

Telefon: +49 (0)30 200 75 3-10
Telefax: +49 (0)30 200 75 3-11

Mail: info@dsr-gmbh.de
www.dsr-gmbh.de

