



# UNSER ANKAUFSPROFIL

## WIR EXPANDIEREN, UNTERSTÜTZEN SIE UNS DABEI!

Die Schellmann Unternehmensgruppe plant, baut und vermarktet Pflegeimmobilien als Kapitalanlage in Deutschland. Wir suchen Grundstücke, (fertige) Projektentwicklungen, Bestandsgebäude oder -einrichtungen an attraktiven Standorten. Gerne freuen wir uns auf Ihre Angebote unter Berücksichtigung unseres Akquise-Profiles.

## WAS WIR BIETEN

- Schnelle und unbürokratische Ankaufsprüfung und -entscheidung
- Übernahme und Unterstützung in allen Phasen der Projektentwicklung
- Zielorientierter Ankaufsprozess

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Christoph W. Schellmann**

Projektentwicklung

Geschäftsführender Gesellschafter

 [c.schellmann@schellmann.de](mailto:c.schellmann@schellmann.de)

 +49 (0) 9822 8228-0

*„Eine positive Einstellung zu lösbaren Problemen ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Projektentwicklung.“*



	Grundstücke/ Greenfield	Seniorenzentren/ Pflegeheime	Betreutes Wohnen	Konventioneller/ gehobener Wohnungsbau
Makrolage	Bundesweit, vorwiegend Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen	Bundesweit, vorwiegend Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen	Bayernweit in Städten mit positiver Entwicklung	Metropolregion Nürnberg mit Fürth und Erlangen
Mikrolage	Städte mit mindestens 10.000 EW, Innenstädte, Randlagen mit vorhandener Nahversorgung, ÖPNV, positive Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung	Städte mit mindestens 10.000 EW, Innenstädte, Randlagen mit vorhandener Nahversorgung, ÖPNV, positive Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung	Städte mit mindestens 25.000 EW, Innenstädte, Randlagen mit vorhandener Nahversorgung, ÖPNV, positive Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung	Stadtteile mit positiver Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung, gute ÖPNV Anbindung und Nahversorgung
Objektqualität	Unbebaute bzw. projektierte Grundstücke mit baurechtlicher Eignung und Bedarf für „Quartierskonzept“ mit vollstationärer Pflege, Tagespflege und betreutem Wohnen, min. 6.000 m <sup>2</sup> BGF	„Quartierskonzept“ mit vollstationärer Pflege, Tagespflege und betreutem Wohnen, min. 6.000 m <sup>2</sup> BGF, keine Brandschutzmängel und Bauweise entsprechend AVPflWoQ	Projektentwicklungen, Neubauten, Bestandsobjekte, max. 10 Jahre alt, min. 3.000 m <sup>2</sup> BGF, keine Brandschutzmängel und Bauweise entsprechend DIN18040	Value Added, Projektentwicklungen, Neubauten, Bestands-, Sanierungs- und Abbruchobjekte. Auch umnutzungen von Gewerbe auf Wohnnutzung
Größe	Ab 4.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche und min. 20 Mio. EUR Projektvolumen, in Bayern min. 15 Mio. EUR	Min. 60 Pflegeplätze mit Tagespflege oder Kurzzeitpflege, min. 10 Mio. EUR Ankaufsvolumen	Min. 30 Einheiten mit Wohnflächen je. Einheit von 45 bis max. 70 m <sup>2</sup>	Min. 5 Einheiten und einen dem Markt entsprechenden Kaufpreis
Betreiber/ Mietvertrag	Mit oder ohne Mietvertrag, Mietverträge mit min. 20-jähriger Laufzeit und Pre-Opening, Mieterdienstbarkeit, WEG Verkauf möglich, Miete indexiert	Immobilienankauf mit oder ohne Betriebsgesellschaft, Mietverträge mit min. 10-jähriger Restlaufzeit, WEG Verkauf möglich, Miete indexiert	Mit oder ohne Mietvertrag, Pre-Opening, WEG Verkauf möglich, Miete indexiert	Leerstand bevorzugt oder kurze Restlaufzeiten
Investment	Share- oder Asset-Deals, kein Erbbaurecht, keine WEG Anteile	Share- oder Asset-Deals, mit oder ohne Betriebsgesellschaft, kein Erbbaurecht, keine WEG Anteile	Share- oder Asset-Deals, mit oder ohne Betriebsgesellschaft, kein Erbbaurecht, keine WEG Anteile	Asset-Deals, auch Erbbaurecht, auch WEG Anteile



## UNTERLAGEN ZUR ERSTPRÜFUNG

### Allgemein

- Vollständige Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
- Katasterauszug (Flur, Flurstück)
- Angaben zu Flächen (Grundstücksfläche, BGF, GRZ)
- Baurechtliche Rahmenbedingungen
- Angaben zur grundsätzlichen Klärung mit der Heimaufsicht, Sozialamt, etc. sowie ggf. Bedarfsbestätigung (NRW)

### Projektentwicklung/ Bestandsobjekte

- Kurze Darstellung des geplanten Vorhabens sowie des Standortes und der Markt- und Wettbewerbssituation
- Kaufpreisvorstellung
- Fotodokumentation des Areals/ Gebäudezustand
- Baujahr
- Umfassende Beschreibung des Objekts (u.a. inwieweit aktuelle baurechtliche, landesspezifische und heimrechtliche Bedingungen erfüllt werden)

### Betreiber (falls vorhanden)

- Name
- Mietvertragslaufzeit und Konditionen
- Anzahl der (geplanten) Betten (Einzelzimmer, Doppelzimmer)
- Belegungsquote
- Umsätze der vergangenen drei Jahre
- Personalschlüssel



## VERANTWORTUNG UND ERFAHRUNG SEIT 20 JAHREN



Bereits 2001 hat die Schellmann Unternehmensgruppe den Zukunftsmarkt Seniorenwohnungen und Pflegeheimimmobilien erkannt und sich auf diese Immobilienart spezialisiert. Seitdem hat die Unternehmensgruppe selbstständig und gemeinsam mit ihren Partnern 27 Pflege- und Wohneinrichtungen in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Thüringen und Nordrhein-Westfalen von der Planung und Grundstücksakquise über die Betreibergewinnung bis zur Fertigstellung und Übergabe an Investoren und Betreiber begleitet.

Nach nunmehr 20 Jahren erfolgreicher Tätigkeit in diesem Marktsegment ist die Schellmann Unternehmensgruppe kompetenter Partner für Investoren, Bauträger und namhafte Pflegeheimbetreiber in Deutschland.

## FERTIGGESTELLTE OBJEKTE





## AUSGEWÄHLTE REFERENZOBJEKTE



### VITANAS SENIOREN CENTRUM PETERSBLICK

128 Pflegeappartements  
12 Betreute Wohnungen  
Eine Tagespflegestation

Fertigstellung: 2017  
Investitionsvolumen: 25 Millionen Euro



### PFLEGEZENTRUM „HAUS AM SENNFELDER SEE“ SCHWEINFURT

104 Pflegeappartements

Fertigstellung: 2020  
Investitionsvolumen: 16 Millionen Euro



### ZENTRUM FÜR BETREUUNG UND PFLEGE JENA-LOBEDA

166 Pflegeappartements und  
68 Betreute Wohnungen auf 8 Etagen

Fertigstellung: 2019  
Investitionsvolumen: 32 Millionen Euro



### VITALIS SENIORENHAUS KELHEIM

48 Pflegeappartements  
46 Betreute Wohnungen  
Eine Tagespflegestation

Fertigstellung: 2017  
Investitionsvolumen: 14 Millionen Euro



### EDELWEISS PFLEGE- UND BETREUUNGSZENTRUM NÜRNBERG-REICHELSDORF

131 Pflegeappartements  
12 Betreute Wohnungen  
Eine Tagespflegestation

Fertigstellung: 2022  
Investitionsvolumen: 33 Millionen Euro