



Anforderungsprofil zur  
**Grundstücksakquise**  
für Seniorenwohnanlagen

# Inhalt

<b>1. Lage   Wo suchen wir?</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Anforderungen   Was suchen wir?</b> .....	<b>3</b>
2.1 Größe	
2.2 Baurecht	
2.3 Umgebung	
2.4 Preise und -konditionen	
<b>3. Nutzung   Wofür benötigen wir die Flächen?</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Vorgehen   Wie prüfen wir Ihr Angebot?</b> .....	<b>3</b>
4.1 Qualität der eingereichten Projektangebote	
4.2 Projektprüfungsphasen	
<i>Phase 1 - Erstprüfung</i>	
<i>Phase 2 - Detailprüfung</i>	
<i>Phase 3 - Projektentwicklung</i>	
<i>Phase 4 - Projektprüfungsabschluss</i>	
<b>5. Kontakt</b> .....	<b>4</b>

## **1. Lage | Wo suchen wir?**

Wir sind bundesweit tätig, Projekte im Ausland realisieren wir nicht. Unsere Seniorenwohnanlagen können sowohl in einem städtischen Gebiet mit dichter Bauweise als auch im ländlichen Raum liegen. Es sollte ein Einzugsgebiet von mindestens 8.000 Einwohnern vorhanden sein. Urbane Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Nahverkehr sollten fußläufig erreichbar sein.

## **2. Anforderungen | Was suchen wir?**

### **2.1 Größe**

Auf dem Grundstück sollten mindestens ca. 5.000 m<sup>2</sup> BGF hergestellt werden können. Zwei Vollgeschosse sind dabei die Mindesthöhe. Eine pauschale Obergrenze für Grundstücksgrößen gibt es nicht.

### **2.2 Baurecht**

Es werden vorrangig Grundstücke mit vorhandenem Baurecht gesucht. Unsere Seniorenwohnanlagen müssen demnach zulässig sein (B-Plan oder passende Bebauung nach §34 BauGB). Grundstücke, für die eine Bauleitplanung durchgeführt werden muss, kommen in den Einzelfällen in Betracht, in denen das Verfahren bereits läuft und die Zeitschiene terminierbar ist. Da die Bewohner in unseren Seniorenwohnanlagen dauerhaft wohnen, ist ein Standort innerhalb von Gewerbegebieten in der Regel nicht passend. Zulässig ist mindestens WA, urbanes Gebiet, SO mit entsprechender Ausweisung und im Bereich der stationären Pflege in Einzelfällen GE

### **2.3 Umgebung**

Die Seniorenwohnanlagen müssen sich in die Nachbarschaft einfügen können. Ein hoher Sanierungsstau der nachbarschaftlichen Bebauung, Gewerbebetriebe von denen Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen, Straßen und Bahnlinien mit hohen Lärmimmissionen sprechen gegen einen Standort für Seniorenwohnanlagen. Ein ansonsten lebendiges Umfeld ist aber durchaus wünschenswert.

### **2.4 Preise und Konditionen**

Der Kaufpreis soll marktgerechten Anforderungen entsprechen. Geleistete Projektentwicklung und sonstige Planungsleistungen werden mit angemessenem Honorar vergütet. Maklerprovisionen werden auf die tatsächlich erbrachten Leistungen individuell vereinbart. Kooperationen, gemeinsame Projektgesellschaften und Share Deals sind im Einzelfall vorstellbar. Erbpacht ist kein Ausschlussgrund, die Erbpacht muss angemessen sein.

## **3. Nutzung | Wofür benötigen wir die Flächen?**

Die fertig geplante Immobilie wird in der Regel nach Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung im Teileigentum veräußert. Die jeweilige Projektgesellschaft schließt dafür einen langfristigen Double Net Pachtvertrag ab. Eine Veräußerung im Globalvertrieb in Teilen oder im Ganzen ist vorstellbar.

## **4. Vorgehen | Wie prüfen wir Ihr Angebot?**

Für die Grundstücksprüfung werden diverse Unterlagen und Angaben benötigt. Wir versuchen eine Bearbeitungszeit von max. 1 Woche zu erreichen. Den Abschluss der Prüfung stellt in der Regel eine E-Mail mit einer Stellungnahme zum angebotenen Projekt dar.

## 4.1 Qualität der eingereichten Projektangebote

### Die Unterlagen sollten bei Einreichung beinhalten:

Ein vollständiges Exposé (PDF oder Word-Datei) mit folgenden Mindestinhalten zum Baugrundstück:

- Anschrift, Lage
- Grundstücksgröße
- Verbindliche Auskunft zum Baurecht und zur Nutzung (keine Absichtsbekundungen)
- Auskunft des Planungsstands (keine Planung vorhanden, Vorplanung, Entwurfsplanung, Baugenehmigung)
- Lageplan (pdf oder word) und ggf. weitere Planungen
- Kaufpreisindikation und sonstige preisbeeinflussende Faktoren
- Vorhandensein eines ernsthaft interessierten Betreibers von Senioren-Immobilien
- Zustand der Fläche (beräumt, mit Gebäude, erschlossen etc.) und sonstige wesentliche Faktoren

## 4.2 Projektprüfungsphasen

Bei Einreichung eines Projektes erfolgt die Prüfung in vier Phasen. Nur bei vollständigen Unterlagen kann die Projektprüfung erfolgen. Ansonsten verzögert sich der Prüfungszeitraum entsprechend. Die Gesamtdauer einer Projektprüfung ab Vollständigkeit der Unterlagen liegt zwischen fünf und acht Tagen. Der Anbieter wird über den Ausgang der Prüfung eigenständig kontaktiert und informiert.

### *Phase 1 - Erstprüfung*

Prüfung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen aus Punkt 4.1, sowie Prüfung auf eventuelle Vorkenntnis. Ggf. Anforderung weiterer Unterlagen.

### *Phase 2 - Detailprüfung*

Prüfung des Projekts anhand der vollständigen Unterlagen aus 4.1

- Vorkalkulation
- Plausibilitätsprüfung
- Vertriebliche Einschätzung

### *Phase 3 - Projektentwicklung*

- Suche / Kontaktaufnahme zu Betreibern / Pachtvertrag vorbesprechen
- Direkte Kontaktaufnahme zum Verkäufer, Kaufvertragsvorbesprechung
- LOI / NDA wenn notwendig

### *Phase 4 - Projektprüfungsabschluss*

- Ermittlung der Finanzierung
- Vorlage beim Vorstand
- Kaufentscheidung

## 5. Kontakt

Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien GmbH  
Projekteingaben bitte ausschließlich nach o. g. Vorgaben an  
**projekte@deutschland.immobilien**