

Pflege in der Pfalz



Projekträger: ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH

EXPOSÉ

Stand Juli 2026 | Marketingmitteilung

Inhaltsverzeichnis

	„Pflege in der Pfalz“	3
01	Schwarmfinanzierungsangebot	
	Investmentangebot	4
	Feste Verzinsung	4
	Laufzeitende und -beginn	4
	Anlagestrategie des Projektträgers, Mittelverwendung	4
	Sicherheit	4
	Maximaler Kreditbetrag (Höchstangebotssumme)	4
	Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Kreditforderung	5
	Rückzahlung	5
	Projektträger	5
02	Vorhaben des Projektträgers	6
03	Lage	
	Makrolage – Pirmasens	7
	Mikrolage – Ruhbank	8
04	Finanzierungsstruktur	9
05	Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung	
	Gesellschaftsstruktur	10
	Geschäftsführung	10
06	Markt	11
07	Referenzen	12
08	Impressum	14



Schwarmfinanzierungsangebot gemäß ECSP-VO „Pflege in der Pfalz“

Projektträger	ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH
Geschäftsführer	Manfred Kronas
Projekttitle	Pflege in der Pfalz
Art des Angebots und Art des Instruments	Der Projektträger bietet die Kreditaufnahme durch einzelne Kreditverträge mit Anlegern für einen vereinbarten Zeitraum in vereinbarter Höhe an und übernimmt die unbedingte Verpflichtung, diesen Kreditbetrag zuzüglich Zinsen an den Anleger als Kreditgeber zurückzuzahlen. Das Angebot zur Kreditaufnahme ist begrenzt auf das Volumen gemäß dem Zielbetrag. Die Art des Instrumentes ist ein Kreditvertrag („Kredit“), den ein Anleger als Kreditgeber dem Projektträger als Kreditnehmer für einen vereinbarten Zeitraum in vereinbarter Höhe und gegen vereinbarte Zinsen zur Verfügung stellt.
Jährliche Verzinsung	9,00 %
Zinszahlung	jährlich
Laufzeitende (Rückzahlungstag)	31.05.2029
Höchstangebotssumme / Zielbetrag	EUR 550.000,—
Mindestanlagebetrag	EUR 10,—

Bitte beachten Sie die Angaben im Anlagebasisinformationsblatt der ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH gem. Art. 23 ECSP-VO i. V. m. Anhang I ECSP-VO für das Schwarmfinanzierungsprojekt „Pflege in der Pfalz“. Dieses Anlagebasisinformationsblatt ist während des öffentlichen Angebots auf der Schwarmfinanzierungsplattform www.bergfuerst.com öffentlich abrufbar und kann im PDF-Format dauerhaft abgespeichert werden.

HINWEIS GEMÄSS DER VERORDNUNG (EU) 2020/1503 („ECSP-VO“) DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES:

Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt. Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

01 Schwarmfinanzierungsangebot

1. Investmentangebot

Es wird hiermit vom Projektträger und Kreditnehmer ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH über die Schwarmfinanzierungsplattform von BERGFÜRST, das Schwarmfinanzierungsprojekt „Pflege in der Pfalz“ in Form eines Kredites öffentlich angeboten. Mit den einzuwerbenden Kreditmitteln von den Anlegern soll eine Teilfinanzierung bzw. Refinanzierung von für den Objektankauf eingebrachten Eigenmitteln erfolgen.

Die Höchstangebotssumme und damit der Zielbetrag des Schwarmfinanzierungsangebotes beträgt EUR 550.000,— als Kreditvolumen.

2. Feste Verzinsung

Der Kredit eines jeden Anlegers wird mit 9,00 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind jährlich, jeweils zum 30.06. zu zahlen.

3. Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende des Kreditvertrages ist der 31.05.2029. Eine vorzeitige (Teil-)Rückzahlung durch den Projektträger ist jederzeit möglich. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht gezahlt.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeitpunkt der Kreditvergabe, nach Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von vier Tagen und der vierzehntägigen Widerrufsfrist.

4. Anlagestrategie des Projektträgers, Mittelverwendung

Der Projektträger und Kreditnehmer ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH, von dessen Bonität die Rückzahlung der Einzelforderungen abhängt, wird das gewährte Kreditkapital der Anleger ausschließlich zur Realisierung des Schwarmfinanzierungsprojektes, wie im Anlagebasisinformationsblatt beschrieben, verwenden.

Der einzelne Anleger wird als Forderungsgläubiger des jeweiligen Kreditbetrages einen Kreditvertrag bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Höchstangebotssumme mit dem Projektträger schließen.

Der Projektträger übernimmt die Zins- und Rückzahlungsverpflichtung aus dem Schwarmfinanzierungsangebot gegenüber dem jeweiligen Anleger.

5. Sicherheit

Der Anleger erhält für seinen an den Projektträger gewährten Kredit eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Muttergesellschaft des Projektträgers, der ALÏTUS Capital Partners GmbH, in Höhe von 60 % der jeweiligen Kreditbetragshöhe. Dieses Kreditangebot ist aus keinem Gesichtspunkt als eine dinglich besicherte Anlage zu betrachten. Es kann keine Aussage zur Werthaltigkeit der Sicherheit zu einem künftigen Verwertungszeitpunkt getroffen werden. Im schlechtesten Fall ist aus dieser Sicherheit kein Verwertungserlös erzielbar.

6. Maximaler Kreditbetrag (Höchstangebotssumme)

Es können bei diesem Schwarmfinanzierungsangebot Kreditbeträge bis zu einer insgesamten Höchstangebotssumme von EUR 550.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gewährt werden.

Der Mindestanlagebetrag als Kreditbetrag je Anleger beträgt EUR 10,—. Ein Mindestvolumen an Kreditbeträgen ist für dieses Schwarmfinanzierungsangebot nicht festgelegt. Die Kreditvergabe ist nur über die Schwarmfinanzierungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem die Gesamtsumme der gewährten Teilkredite die Höchstangebotssumme erreichen kann, ist dem Anlagebasisinformationsblatt zu entnehmen.

Die einzelnen Kreditbeträge werden von den Anlegern auf ein separates Zahlungskonto des Projektträgers eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von vier Tagen und der vierzehntägigen Widerrufsfrist und der Zuteilung in den Bestand des jeweiligen Anlegers wird der entsprechende Teilkreditbetrag verzinst.

7. Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Kreditforderung

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen kann es dem Anleger möglich gemacht werden, sein Interesse am Verkauf seiner Kreditforderung aus seinem Bestand über das Forum (Sekundärmarkt; sofern angeboten) der Schwarmfinanzierungsplattform zu veröffentlichen. Im Rahmen von Angebot und Nachfrage kann eine Veräußerung über das Forum, sofern dieses angeboten wird, möglich sein, wobei nach Abschluss der außerhalb der Schwarmfinanzierungsplattform stattfindenden Transaktion die Eintragung in das Anlegerregister der Schwarmfinanzierungsplattform zur Erfüllung der Kaufverträge vorgenommen wird.

8. Rückzahlung

Zum Laufzeitende des Kreditvertrages wird der gewährte Kreditbetrag zzgl. noch ggf. ausstehender Zinsen an die jeweiligen Anleger vom Projektträger ausgezahlt. Eine vorzeitige (Teil-)Rückzahlung muss durch den Projektträger vorher angekündigt werden.

9. Projektträger

Der Projektträger (Kreditnehmer) des Schwarmfinanzierungsprojektes ist die ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH. Diese wird von ihrem Geschäftsführer Manfred Kronas vertreten. Die Anschrift des Projektträgers ist Gewerbering 38 a, 91341 Röttenbach, Deutschland. Dieser ist unter der Nummer HRB 20422 in das Handelsregister des Amtsgerichts Fürth eingetragen. Der im Handelsregister eingetragene Unternehmensgegenstand ist das Halten und Verwalten eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien.

Es wird im Hinblick auf die allgemeinen Risiken, die mit dieser Anlage verbunden sind, auf die **Allgemeinen Risikohinweise** verwiesen. Diese sind [hier](#) abrufbar.

Im Hinblick auf die speziellen Risiken, welche mit dieser Anlage verbunden sind, wird auf das Anlagenbasisinformationsblatt verwiesen.

Die Konditionen des Kredits folgen aus dem Kreditvertrag, der dem Anleger angeboten wird.

Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

02 Vorhaben des Projektträgers

Der Projektträger, ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH, beabsichtigt mit der Kreditaufnahme aus dem Schwarmfinanzierungsangebot die anteilige Finanzierung bzw. Refinanzierung von Eigenmitteln, welche der Projektträger im Rahmen des Objektankaufes einbringt, um so seine Finanzierungsstruktur zu optimieren. Der Projektträger ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH ist eine 100 % ige Tochtergesellschaft der ALÏTUS Capital Partners GmbH und hat die Immobilien unter der Adresse Lemberger Str. 45-47 in 66955 Pirmasens erworben. Das Grundstück ist mit einem Gebäudeensemble bebaut, welches aus einer denkmalgeschützten Villa aus dem Jahr 1929, sowie drei verbundenen Gebäudeteilen aus dem Jahr 1997 besteht. Die Gesamtmietfläche der Gebäude beläuft sich auf insgesamt 4.495 m², wovon derzeit 4.290 m² als Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen für Senioren genutzt werden, sowie 205 m² als Restaurantfläche. Der Mietvertrag mit der Betreibergesellschaft der Pflegeeinrichtung wurde ursprünglich im Jahr 1997 geschlossen und im Jahr 2022 nach umfangreichen Modernisierungen am Objekt weiter verlängert und hat aktuell eine Laufzeit bis Ende des Jahres 2032. Der Mietvertrag mit dem Restaurantbetreiber hat derzeit keine feste Laufzeit. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Mieterträge aus dem Objekt auf aktuell

rund EUR 474.000,—. Die Investitionskosten für den Projektträger, bestehend aus Kaufpreis inkl. Nebenkosten betragen rund EUR 5.011.250,—, zusätzlich ist aktuell geplant rund EUR 350.000,— für wertsteigernde Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren, sodass sich die geplanten Gesamtinvestitionskosten auf rund EUR 5.361.250,— belaufen werden. Hiervon werden EUR 4.350.000,— über die Sparkasse Südwestpfalz finanziert. Weiterhin sind Eigenmittel der ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH in Höhe von rund EUR 1.011.250,— zur Realisierung des Vorhabens einzubringen. Diese Eigenmittel sollen mittels der hier angebotenen Kredite i.H.v. insgesamt bis zu EUR 550.000,— teilweise finanziert bzw. refinanziert werden. Sofern das Schwarmfinanzierungsangebot nicht in voller Höhe von Anlegern gezeichnet wird, wird der Projektträger die weiter benötigten Finanzierungsmittel aus Eigenmitteln darstellen. Die Rückführung der hier gegenständlichen Kredite soll aus dem Verkaufserlös der Liegenschaft bis spätestens zum Ende der Kreditlaufzeit erfolgen. Der Projektträger plant, während der Laufzeit Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Objekt durchzuführen und auch durch die Optimierung der Mietverträge eine Wertsteigerung der Immobilie zu erreichen.

Pflegeimmobilie Lemberger Str. 45-47, 66955 Pirmasens

Objekt	Lemberger Str. 45-47, 66955 Pirmasens
Baujahr	1929/1997
letzte Modernisierung	2022
Grundstücksfläche	4.781 m ²
Mietfläche	4.495 m ²
Nutzung	Pflege/ betreutes Wohnen/ Restaurant
Pflegeplätze (vollstationär)	51 (4.290 qm Pflege und betreutes Wohnen)
Einheiten für betreutes W.	25 (4.290 qm Pflege und betreutes Wohnen)
Restaurant	1 (205 m ²)
IST Miete Pflegebetreiber p.a.	450.000 EUR
IST Miete Restaurant p.a.	24.000 EUR
IST Miete Gesamt p.a.	474.000 EUR
Laufzeit mit Pflegebetreiber	31.12.2032
Laufzeit Restaurant	b.a.w.

03 Lage

MAKROLAGE – Pirmasens

Pirmasens ist eine kreisfreie Stadt im Südwesten von Rheinland-Pfalz, am Rand des Pfälzerwaldes und in unmittelbarer Nähe zur französischen Grenze. Sie zählt rund 40.000 Einwohner und bildet das regionale Zentrum der Südwestpfalz.¹ Die Lage unweit des Oberzentrums Kaiserslautern und der Metropolregion Rhein-Neckar unterstreicht ihre überregionale Anbindung. Als ehemals bedeutende deutsche Schuhmetropole² ist Pirmasens historisch vor allen Dingen von der Schuhindustrie geprägt. Gleichzeitig gewinnen neben den traditionsreichen Lederhandwerksunternehmen zunehmend neue Sektoren wie Gesundheitswirtschaft, Logistik und Dienstleistungen an Bedeutung. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternden Bevölkerung nehmen auch in Pirmasens soziale und pflege-

rische Angebote eine bedeutendere Rolle im Stadtprofil ein. Die Gesundheitsinfrastruktur in der Stadt ist bereits umfassend ausgebaut. Das zentrale Städtische Krankenhaus mit 399 Betten³ fungiert als wichtiger Grund- und Regelversorger für die Stadt und das Umland. Darüber hinaus verfügt Pirmasens mit dem „Medicenter“ über ein interdisziplinäres Gesundheitszentrum, in dem sich verschiedene Facharztpraxen und Therapeuten unter einem Dach befinden.

Ein großes Plus: Pirmasens ist gut an das Verkehrsnetz angebunden – über die A8, A62, B10 und B270 bestehen direkte Verbindungen nach Saarbrücken, Kaiserslautern und Karlsruhe. Der öffentliche Nahverkehr sorgt mit Regionalbahnen und Stadtbussen für bequeme Verbindungen innerhalb und außerhalb der Stadt.



1 <https://de.wikipedia.org/wiki/Pirmasens>

2 <https://www.investition-pflegeimmobilie.de/pflegeimmobilien/seniorenresidenz-pirmasens.html>

3 <https://www.deutsches-krankenhaus-verzeichnis.de/app/portrait/9584cbfd179f530e/start>



MIKROLAGE – Ruhbank

Das vom Projektträger erworbene Objekt befindet sich im Pirmasenser Stadtteil Ruhbank in einer ruhigen Stadtrandlage in einem wohnlich geprägten Umfeld. Die unmittelbare Nachbarschaft ist überwiegend von Mehrfamilienhäusern geprägt.

Direkt am Pfälzerwald gelegen, bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Spaziergänge und Ausflüge in die Natur und macht die Umgebung zu einem Ort mit ausgeprägtem Erholungswert. Gleichzeitig besteht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit direkter Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten

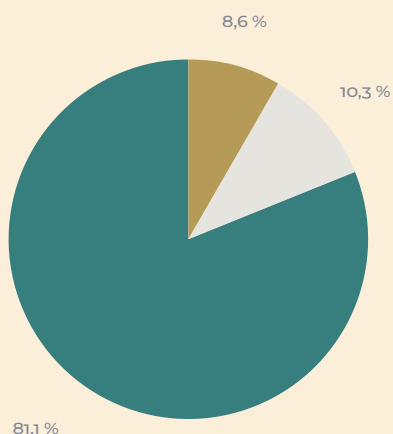
für den täglichen Bedarf befinden sich im erweiterten Quartier, weitere Versorgungsangebote und Dienstleister sind im nahen Stadtzentrum verfügbar.

Die medizinische Versorgung ist durch die unmittelbare Nähe zum städtischen Krankenhaus sowie mehreren Arztpraxen im Umfeld gesichert. Darüber hinaus stehen ausreichend öffentliche Parkflächen für Besucher und Dienstleister zur Verfügung. Die barrierearme Umgebung mit fußläufig erreichbaren Naherholungsflächen, funktionaler Infrastruktur und stabiler Wohnstruktur bietet geeignete Rahmenbedingungen für Pflege- und Betreuungsangebote am Standort.





04 Finanzierungsstruktur der Projektgesellschaft (geplant)



	Eigenmittel der ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH (via Gesellschafterdarlehen)	EUR	461.250,—
	Gesamtkredite aus Schwarmfinanzierungsangebot	EUR	550.000,—
	Darlehen der Sparkasse Südwestpfalz	EUR	4.350.000,—
Gesamtvolumen		EUR	5.361.250,—

Die Finanzierung des Ankaufes des Objekts unter der Adresse Lemberger Str. 45-47 in 66955 Pirmasens durch die ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH wird von der Sparkasse Südwestpfalz mit einem Gesamtdarlehensbetrag in Höhe von EUR 4.350.000,— begleitet. Ein Teil des Kapitalbedarfes in Höhe von rund EUR 1.011.250,— ist durch Eigenmittel des Projektträgers zu decken. Ein Teil dieser Eigenmittel soll im Rahmen dieses Schwarmfinanzierungsprojekts finanziert bzw. refinanziert werden. Der Gesamtdarlehensbetrag der Sparkasse Südwestpfalz wird durch eine jährliche Annuität in Höhe von 7,65 % bedient,

sodass durch den Projektträger ein Kapitaldienst in Höhe von EUR 332.775,— p.a. aus den Mieteinnahmen zu leisten ist. Die Darlehen der Sparkasse Südwestpfalz verfügen über eine Zinsfestschreibung bis 30.11.2030. Aus den laufenden Mieteinnahmen des Objektes in Höhe von insgesamt rund EUR 474.000,— sind somit, abzüglich des Kapitaldienstes der Sparkasse Südwestpfalz, rechnerisch rund EUR 141.225,— liquide Mittel vorhanden, welche zur Bedienung der jährlichen Anlegerzinsen in Höhe von EUR 49.500,— ausreichen sollten.

Projektgewinn nach Verkauf (geplant)

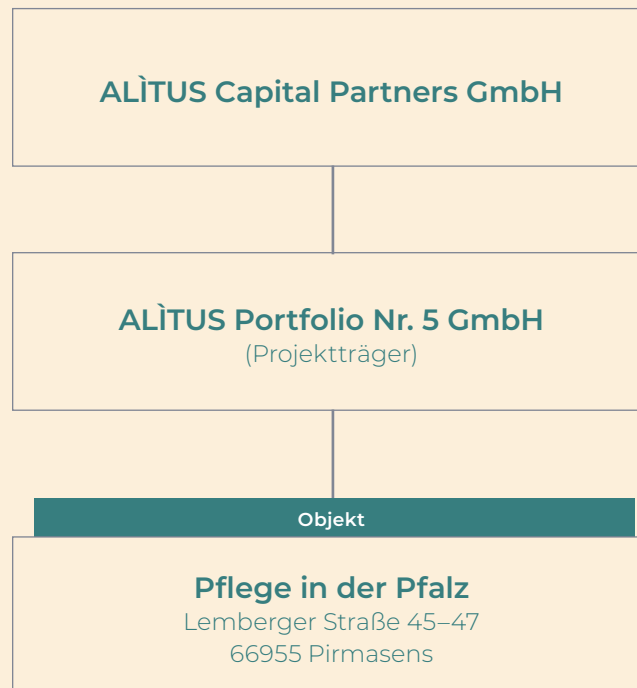
Gesamtinvestitionskosten	rd. EUR 5.361.250,—
Verkaufserlös	rd. EUR 5.806.000,—
Überschuss inkl. laufendem Cashflow bis VK-Zeitpunkt	rd. EUR 864.750,—

05 Gesellschaftsstruktur & Geschäftsführung

Gesellschaftsstruktur

Der Projektträger, die ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH, hat ihren Sitz am Gewerbering 38a in 91341 Röttenbach, Deutschland. Sie ist unter der Nummer HRB 20422 in das Handelsregister des Amtsgerichts Fürth eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist das Halten und Verwalten eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien. Geschäftsführer der ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH ist Herr Manfred Kronas.

Die ALÏTUS Capital Partners GmbH wurde 2016 gegründet und ist 100%iger Gesellschafter des Projektträgers ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH, welcher das in dieser Unterlage beschriebene Schwarmfinanzierungsprojekt „Pfleger in der Pfalz“ realisiert. Die ALÏTUS Capital Partners GmbH wird ebenfalls von Herrn Manfred Kronas als Geschäftsführer vertreten.



Geschäftsführung

Manfred Kronas ist Diplom-Bankbetriebswirt und studierter Immobilienökonom. Er war für verschiedene Banken in der Beratung und Betreuung von Firmen- und Geschäftskunden tätig, bis er 2008 als Senior Finance Manager zum Basic Retail Spezialisten GRR Real Estate Management GmbH wechselte. Im Jahr 2012 wurde er zum Geschäftsführer berufen und verantwortete unter anderem die Bereiche Finanzierung, Transaktionsmanagement und Corporate Governance. Seit Mitte 2016 ist Manfred Kronas geschäftsführender Gesellschafter der ALÏTUS Capital Partners GmbH. Das mittelständische Investment- und Asset-Management-Unternehmen mit Sitz in Erlangen hat er gemeinsam mit seinem Geschäftspartner Uwe K. Stielke gegründet.



Manfred Kronas

06 Markt

Der demografische Wandel gehört in ganz Deutschland zu einer der wichtigsten Herausforderungen. Bereits heute besteht bundesweit ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Pflegeplätzen. Aufgrund des steigenden Pflegebedarfs sowie des anhaltenden Fachkräftemangels sind verfügbare Pflegeplätze häufig kurzfristig ausgelastet und Wartelisten weit verbreitet.⁴ Eine vorausschauende kommunale Planung ist essentiell. Die Stadt Pirmasens hat sich frühzeitig mit den Auswirkungen des demografischen Wandels auseinandergesetzt und gemeinsam mit der Technischen Universität Kaiserslautern eine umfassende Seniorenplanung durchgeführt. Ziel war dabei insbesondere die Analyse bestehender Versorgungslücken sowie die Abstimmung und Weiterentwicklung seniorengerechter Versorgungs- und Unterstützungsstrukturen in Zusammenarbeit mit verschiedenen lokalen Institutionen.⁵ Ergänzt wird dieses Konzept durch soziale Initiativen wie den städtischen Seniorenbeirat⁶ und das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Modellprojekt „Gemeindeschwesterplus“, die auf eine stärkere Einbindung älterer Menschen in das städtische Leben zielen.⁷ Ergänzend kann die Stadt mit einer umfassenden Versorgungsstruktur punkten: So gibt es eine Vielzahl medizinischer Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine gute Nah- und Fernverkehrsanbindung. Trotz der bestehenden Versorgungsstrukturen ist auch für den Standort Pirmasens infolge des demografischen Wandels und des steigenden Pflegebedarfs langfristig von zunehmenden Versorgungsengpässen im Pflegebereich auszugehen. Ein Grund, warum auch die pfälzische Stadt Pirmasens zunehmend in den Fokus von Investoren rückt, die von den Chancen des Pflegeimmobilienmarktes profitieren möchten.

Auch in Pirmasens zeigt sich der bundesweite Trend zur Verlagerung von stationärer Pflege hin zu ambulanten und teilstationären Versor-

gungsformen. Während sich die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt hat, ist der Anteil der stationär untergebrachten Menschen rückläufig. Der lokale Pflegemarkt reagiert bereits auf diese Veränderungen. Mit durchschnittlich 114 Plätzen pro Pflegeeinrichtung liegt Pirmasens weit über dem Bundesdurchschnitt.⁸ Die Alterung der Gesellschaft und der Rückgang familiärer Pflegepotenziale führen jedoch dazu, dass die bestehenden Kapazitäten nicht ausreichen werden. Nach aktuellen Prognosen besteht allein in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2040 ein zusätzlicher Bedarf von rund 8.600 Pflegeplätzen.⁹

Nach einer schwachen Marktphase in den Jahren 2023 und 2024 zeigen sich am deutschen Healthcare-Investmentmarkt inzwischen deutliche Anzeichen einer Stabilisierung. Laut BNP Paribas Real Estate belief sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2025 auf rund EUR 1,4 Mrd. und lag damit rund 18 % über dem Vorjahreswert. Insbesondere Pflegeimmobilien verzeichneten wieder steigende Investmentumsätze und erreichten mit rund EUR 888 Mio. einen Marktanteil von etwa 65 % des gesamten Healthcare-Investmentmarktes.¹⁰ Für das Marktumfeld werden bei stabilisierten Finanzierungskonditionen und fortschreitender Markterholung weiterhin positive Entwicklungsperspektiven gesehen.¹¹ Gerade qualitativ hochwertige Standorte und langfristig gesicherte Betreiberstrukturen rücken zunehmend in den Fokus institutioneller und privater Investoren.

Pirmasens vereint diese Ansprüche mit stabilen Standortbedingungen und einer adäquaten Nachfrage nach Pflegeangeboten. Die Anlagemöglichkeit „Pflege in der Pfalz“ bietet die Chance, einen konkreten Beitrag zur Schließung der prognostizierten Versorgungslücke zu leisten und gleichzeitig an den Chancen des Marktes zu partizipieren.

4 <https://www.arbeitgeberverband-pflege.de/newsroom/pressemitteilungen/details/pflegeplatz-luecke-60-000-plaetze-ehlen-deutschland-wird-wartelisten-land>

5 <https://d-nb.info/1001097254/34>

6 <https://www.pirmasens.de/rathaus/politik-und-gremien/seniorenbeirat/>

7 <https://masffj.rlp.de/themen/soziales/gut-leben-im-alter/gemeindeschwester-plus>

8 Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH. (2023). Pflegeheim-Atlas 2023

9 Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH. (2025). Pflegeheim-Atlas 2025

10 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-report>

11 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-report>

07 Referenzen



ALÏTUS hat im Jahr 2018 die leerstehende Büroimmobilie erworben. Durch aktives Asset- und Projektmanagement konnte seitdem mit umfassenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Vollvermietung erreicht und der WALT auf rund 15 Jahre gesteigert werden. Bei sämtlichen Maßnahmen hat ALÏTUS besonderes Augenmerk auf den Aspekt der Nachhaltigkeit gelegt. Es erfolgte beispielsweise eine Umstellung auf Ökostrom. Von den ober- und unterirdischen Stellplätzen wurden insgesamt 22 mit E-Ladepunkten ausgestattet, was rund 30 % aller Parkplätze entspricht. 2022 wurde aufgrund der hervorragenden Marktsituation die Immobilie gewinnbringend an CONREN Land verkauft.

Standort	Koldestraße 16, Erlangen
Grundstück	ca. 1.622 m ²
Mietfläche	ca. 4.399 m ²
Zeitplan	2018-2022
Tätigkeit ALÏTUS	Value-Add
Projektvolumen	ca. EUR 19,500.000



ALÏTUS Capital Partners hat im Nordostpark (NOP) in Nürnberg Baurecht für ein neues Bürogebäude mit über 6.200 m² Nutzfläche geschaffen. Geplant ist ein modernes, aus mehreren Baukörpern bestehendes, 4-6 stöckiges Gebäude. ALÏTUS hat das Grundstück mit einem positiven Bauvorbescheid als Projektentwicklung verkauft.

Standort	Nürnberg
Grundstück	ca. 4.163 m ²
Mietfläche	ca. 6.200 m ² Wohnen
Tätigkeit ALÏTUS	Projektierung
Projektvolumen	ca. EUR 4,500.000



ALÏTUS hatte Mitte 2018 vier Büroimmobilien und ein Parkhaus mit einer Gesamtmietfläche von rd. 25.000 m² im Nordostpark-Campus erworben. Nach erfolgreicher Repositionierung hat ALÏTUS den WALT erhöht, den Leerstand abgebaut und umfangreiche energetische Maßnahmen durchgeführt. Anschließend wurden die einzelnen Objekte gewinnbringend verkauft.

Standort	Nürnberg
Grundstück	ca. 3.977 m ²
Mietfläche	ca. 5.800 m ²
Tätigkeit ALÏTUS	Value-Add
Projektvolumen	ca. EUR 16.990.000



ALÏTUS hat in enger Abstimmung mit dem Bestandsmieter EDEKA die Projektentwicklung geplant. Ebenfalls wurde mit EDEKA ein langfristiger Mietvertrag für den neuen Vollsortimenter abgeschlossen. Im Anschluss an diese Maßnahmen wurde das Projekt an einen ortsansässigen Projektentwickler verkauft.

Standort	Hamburg
Grundstück	ca. 7.774 m ²
Mietfläche	ca. 2.782 m ²
Tätigkeit ALÏTUS	Projektierung
Projektvolumen	ca. EUR 2.480.000

08 Impressum

Projektträger des Schwarmfinanzierungsprojektes:

ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH
Gewerbering 38a, 91341 Röttenbach
Deutschland
Registergericht: Amtsgericht Fürth
Handelsregisternummer: HRB 20422
Geschäftsführer: Manfred Kronas

Holdingsgesellschaft:

ALÏTUS Capital Partners GmbH
Koldestr. 16, 91052 Erlangen
Deutschland
Registergericht: Amtsgericht Fürth
Handelsregisternummer: HRB 15622
Geschäftsführer: Manfred Kronas

Telefon: +49 (0) 9131 53087-0
E-Mail: info@alitus-cp.de
Website: <https://www.alitus-cp.de>

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zum Schwarmfinanzierungsangebot „Pflege in der Pfalz“ ist allein der vorgenannte Projektträger verantwortlich.