Immobilienwirtschaft 4.0

Pflegeimmobilien – digitale Helfer sichern Investitionen

Sozialimmobilien, insbesondere Pflegeimmobilien, weisen eine Reihe von gesetzlichen Besonderheiten auf. Für Investoren ergeben sich hieraus diverse Unwägbarkeiten. Was also tun, um hier Licht ins Dickicht zu bekommen? Hier können laut Autor Analysetools im Netz dabei helfen, einen besseren Durchblick zu erlangen. Nach der Beschreibung einer Reihe von allgemeinen Internetdatenbanken wird ausführlich auf die hauseigenen Tools eingegangen. Im Angebot sind unter anderem ein laufend aktualisiertes Geoinformationssystem, ein Objekt-Rating für Pflegeheime, welches Auskunft darüber gibt, ob die entsprechende Immobilie bestimmte erforderliche Voraussetzungen erfüllt oder auch eine Datenbank, die Betriebskennzahlen – Key Performance Indicators (KPI) – des analysierten Betriebs mit umfassenden aktuellen Branchen-Benchmarks und Referenzgruppen abgleicht und ein ausführliches Rating erstellt. Red.

Wer im Geschäftsleben die besten Informationen hat, ist im Vorteil – das gilt umso mehr für anspruchsvolle Nischenmärkte wie Sozialimmobilien. Relevante und zuverlässige Daten sind die wichtigste Grundlage bei der Investitionsentscheidung, bei der laufenden Bewirtschaftung und letztlich auch der Finanzierung. Daten allein genügen allerdings nicht. Entscheidend ist die Aufbereitung und Interpretation. Wer hier im Wettbewerb vorne liegen will, kommt heutzutage an digitaler Unterstützung nicht mehr vorbei.

Genaue Analyse demografischer und sozioökonomischer Daten

Ob bei der Standort-, der Objektauswahl oder beim Asset Management: Die Bedeutung von Daten und Informationen ist bei der Beurteilung von Sozialimmobilien kaum zu unterschätzen. So kann eine fundierte Standortentscheidung nur fällen, wer demografische und sozioökonomische Daten (Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Kaufkraft, Infrastruktur) im Einzugsgebiet genau analysiert hat. Bei der Objektauswahl sind in einem regulierten Markt wie dem für Pflegeimmobilien eine Vielzahl von gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten, die sich je nach Bundesland unterscheiden. Gerade für weniger erfahrene Marktteilnehmer ist dieser Markt schwer zu durchdringen. Eine zusätzliche Dimension ergibt sich daraus, dass es sich bei Pflegeheimen um Betreiberimmobilien handelt: Ob ein Betreiber gute Arbeit leistet und auskömmlich wirtschaftet, ist für Außenstehende ebenfalls schwer einzuschätzen.

Der Autor

Quelle: Terranus

Hermann Josef Thiel

Geschäftsführer,
Terranus Consulting GmbH,
Köln

Bei diesen Herausforderungen helfen eine Reihe von Datenbanken und Tools, die teils öffentlich zugänglich sind (wie etwa die Daten des Statistischen Bundesamtes) teils von spezialisierten Anbietern zur Verfügung gestellt werden. Die Daten allein sind allerdings erst die halbe Miete. Denn wie in der gesamten Immobilienbranche nehmen die Dichte und der Umfang an Informationen und Daten stetig zu. Damit steigen die Anforderungen an die Verarbeitung, Aufbereitung und Analyse. Seit die Digitalisierung Einzug in die Immobilienbranche gehalten hat, eröffnen sich gerade in speziellen Nischenmärkten wie Pflegeimmobilien neue Möglichkeiten.

Diverse Recherchetools sind öffentlich zugänglich

Für Investoren und andere Marktteilnehmer bietet zunächst das Internet einige Möglichkeiten für die Immobilien- und Standortrecherche. So bietet die Website „pflegemarkt.com" Daten und Statistiken für Konkurrenz- und Standortanalysen, um die jeweilige Marktsituation einschätzen zu können.

Wenn es um die Bewertung von Immobilien geht, ist das Portal „on.geo.de" mit angetreten, zielführende Unterstützung bei der Standortanalyse sowie bei Bewertung und Verkauf von Assets zu liefern. Ein vergleichbares Leistungsangebot bietet auch das Portal „bfs-service.de". Die drei Tools beziehen bei ihren Analysen demografische Daten und die jeweilige Konkurrenzsituation mit ein. Zusätzlich zu den Bevölkerungsdaten und den Kennziffern für die regionale Kaufkraft liefern sie allgemeine Angaben zu den Pflegeheimen einer bestimmten Region.

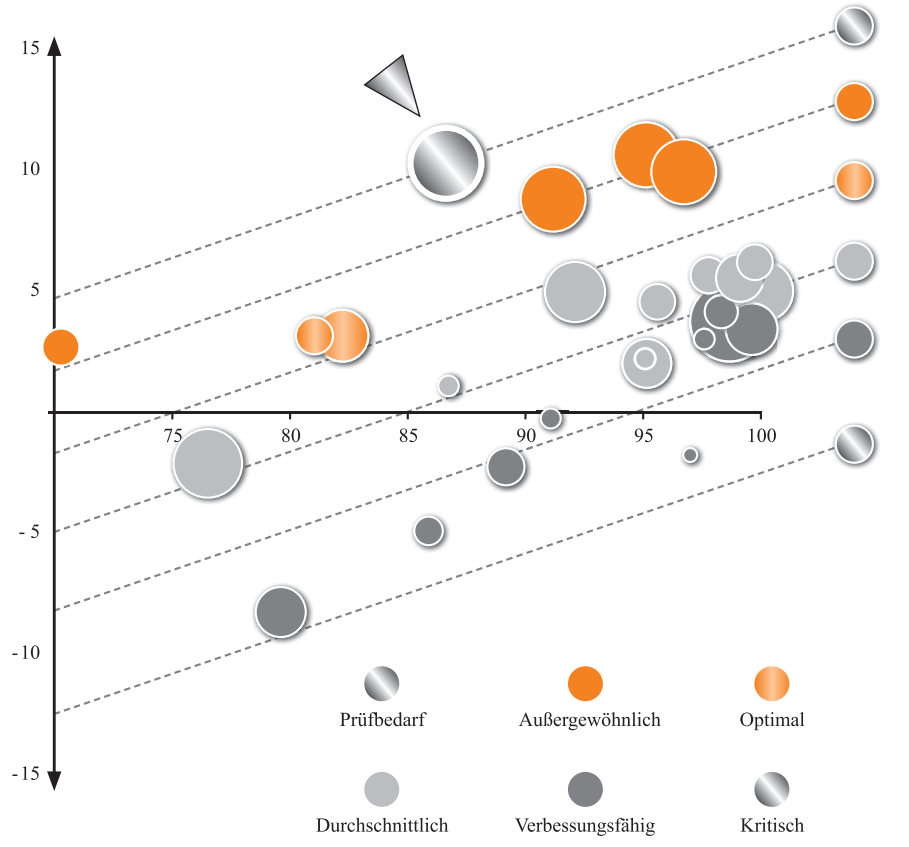
Auch spezialisierte Anbieter im Netz

Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen dürfen von Investoren nicht außer Acht gelassen werden. Über das Portal „biva.de" können alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingesehen werden. Die Website „bauvorgaben-pflegeheime.de" bietet Kenndaten nach Bundesländern geordnet und geltende Bauvorschriften für Bestands- und Neubauimmobilien. Jeweils inklusive der Verlinkung zu den jeweiligen Landesgesetzen.

Darüber hinaus bieten auch Webportale von Krankenkassen einen guten Überblick über die Versorgungslage in Objektnähe sowie eine Suchfunktion. Als Beispiel seien folgende Portale genannt: Pflegelotse (Verband der Ersatzkassen), Pflegenavigator (AOK), Pflegekompass (Knappschaft) und der Pflegefinder (BKK). Für alle Tools gilt, dass sie keine geografischen Daten für die Analyse nutzen. Es werden ausschließlich die Daten der Pflegeheime analysiert.

Hinzu kommen Lösungen spezialisierter Anbieter. So bietet die Pflegeimmobilien-Beratung Terranus digitale Datenbanken an, die hier auszugsweise vorgestellt werden. Im stark fragmentierten und wenig transparenten Pflegemarkt setzt Teranus auf datenbankgestützte Analyse-Tools. Diese liefern umfassende Infor-

Key Performance Indicators Rating (KPI) (Angaben in Prozent)



Die Betriebskennzahlen schaffen für Investoren, Finanzierer und Betreiber von Pflegeeinrichtungen eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage. Das datenbankbasierte Analyseinstrument gleicht die Key Performance Indicators (KPI) des analysierten Betriebs mit umfassenden aktuellen Branchen-Benchmarks ab und erstellt daraus ein objektives und differenziertes Rating.

Quelle: Terranus

mationen über das Investitionsobjekt und sein Marktumfeld.

Der Terranus „Pflegeatlas" ist ein Analysewerkzeug für eine Wettbewerbs-, Standort- und Potenzialanalyse für Bestandsobjekte oder den geplanten Neubau von Sozialimmobilien. Als datenbankgestütztes, laufend aktualisiertes Geoinformationssystem wertet der Pflegeatlas alle relevanten Daten aus und trägt damit dazu bei, Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen abzusichern.

Objekt-Rating bietet differenzierte Analyse

Die Datenbank enthält alle relevanten Daten sowie Kennzahlen von sämtlichen stationären Pflegeeinrichtungen im gesamten Bundesgebiet. Dazu gehören unter anderem aktuelle Platzzahlen und Kostensätze für Pflege, Unterkunft und Verpflegung sowie Investitionskosten.

Hinzu kommen Daten zum Einzugsgebiet, etwa zur Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung. Daraus ergibt sich eine belastbare Basis für eine Investitionsentscheidung.

Eine weitere wichtige Grundlage bietet das Terranus-Objekt-Rating für Pflegeheime. Dieses gibt Auskunft darüber, ob die Immobilie auch die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt. Das Rating liefert eine differenzierte Analyse der Stärken und Schwächen einer Immobilie.

Es basiert auf vier Kriteriengruppen:

a) Sozio-ökonomische Einflüsse (unter anderem Kaufkraftindex, Nahversorger, ÖPNV oder Grünanlagen).

b) Refinanzierung und Betreiberqualität (unter anderem Höhe der Investitionskosten oder Miete).

c) Immobilie (unter anderem Einrichtung und Ausstattung).

d) Raum- und Funktionsprogramm (unter anderem Bettenanzahl, Zimmergrößen oder Gebäudeform).

Im Gegensatz zu anderen Analysetools werden beim Terranus-Objektrating mögliche Abweichungen vom Mittelwert über einen Korrekturfaktor gesondert gewichtet. Stärken und Schwächen treten auf diese Weise unmittelbar zutage und bieten eine objektive Entscheidungsgrundlage.

Darüber hinaus berücksichtigt das Objektrating auch aktuelle Änderungen bei den Rahmenbedingungen, beispielsweise beim Pflegesatz. Solche Faktoren ha-ben unmittelbar Einfluss auf das Ratingergebnis.

Digitale Analysewerkzeuge minimieren die Risiken

Das Terranus KPI-Rating ist ein weiteres differenziertes Analyseinstrument, das für Investoren, Finanzierer und Betreiber von Pflegeeinrichtungen eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage schafft. Eine Datenbank gleicht Betriebskennzahlen – Key Performance Indicators (KPI) – des analysierten Betriebs mit umfassenden aktuellen Branchen-Benchmarks und Referenzgruppen ab und erstellt ein differenziertes Rating.

Der Vorteil dieses Analyse-Tools: Die Bewertung orientiert sich an einer vorab definierten Vergleichsgruppe. Abweichungen zu entsprechenden Pflegeheimen – nach oben oder unten – werden auf einen Blick sichtbar. Berücksichtigt werden auch regionale und landesspezifische Unterschiede, Trägerschaften oder Betriebsformen (vollstationäre Einrichtung und/oder betreutes Wohnen, Pacht- versus Eigentumsmodell).

Mit Hilfe digitaler Analysewerkzeuge ist es heutzutage möglich, die Risiken eines Investments in Pflegeimmobilien auf ein Minimum zu reduzieren. Sowohl Standortanalysen als auch betriebswirtschaftliche Kennzahlen bieten eine gute Basis, um ein ertragreiches und langfristiges Investment zu tätigen. Daten allein sind aber nicht alles.

Die Kunst ist es, die Analysen richtig einzuordnen und daraus die richtigen unternehmerischen Zukunftsentscheidungen abzuleiten.