
Effiziente Standortbewertung mit RegioGraph - Do it yourself oder automatisiert?

Ihre Referenten



GERMANY

Nicole Lahr

Senior Consultant, GfK

+49 911 395 2617

nicole.lahr@gfk.com

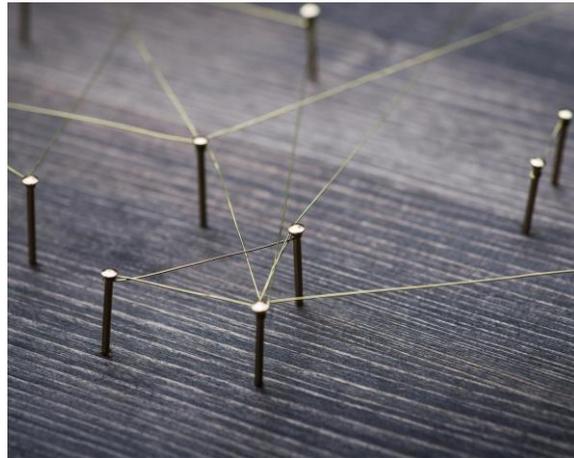


GERMANY

Katharina Wöbke

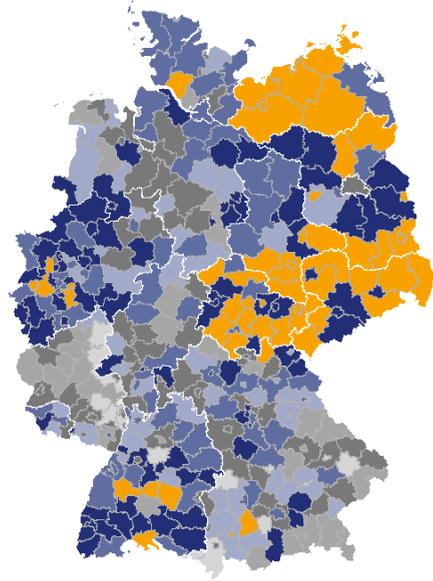
*Leitung Research Healthcare,
IMMAC group*

Standortanalysen für Healthcareimmobilien



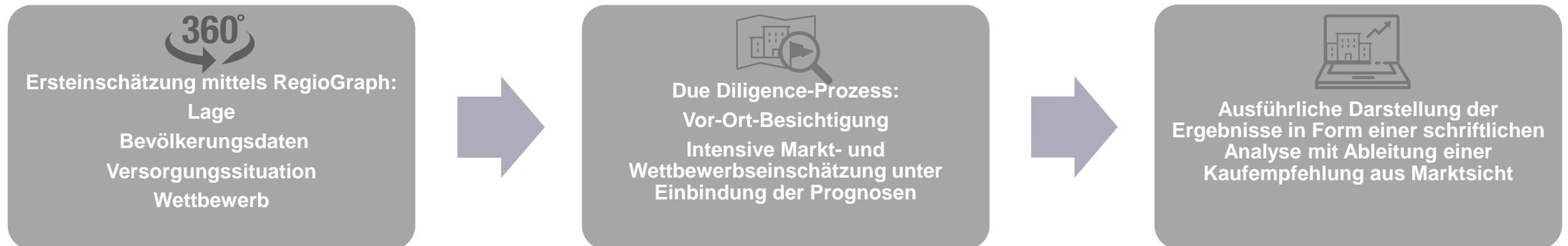


- IMMAC ist in Europa marktführendes Investmentunternehmen für Immobilien im Healthcare-Sektor.
- IMMAC hat in 25 Jahren Tätigkeit rund € 2 Mrd. in über 150 Sozialimmobilien investiert. Diese wurden bis heute für 104 langfristig orientierte Fonds der Konzerngruppe gebaut oder erworben.
- Die vor 25 Jahren gegründete Unternehmensgruppe investiert überwiegend in
stationäre Pflegezentren | Kliniken | Seniorenwohnanlagen
- IMMAC ist konservativ und sehr langfristig orientiert und versteht sich als Partner der Betreiber auf Augenhöhe.
- IMMAC begleitet Betreiber bei
 - dem Aufbau und der Betriebsexpansion,
 - der Realisierung von Sale & Lease-back-Lösungen,
 - der Projektentwicklung und Neubaurealisierung,
 - der Unternehmens- und Immobilienveräußerung z.B. für Nachfolgeregelungen.



- IMMAC research ist konzernübergreifend Ansprechpartner für alle Fragen rund um das Marktgeschehen im Gesundheits- und Pflegebereich
- Im Rahmen der Ankaufsprüfung wird von IMMAC research jedes Investitionsvorhaben hinsichtlich der benötigten Standortfaktoren intensiv geprüft
- Durch die in RegioGraph hinterlegten Daten kann innerhalb kurzer Zeit eine umfangreiche Ersteinschätzung zu jedem Standort erfolgen

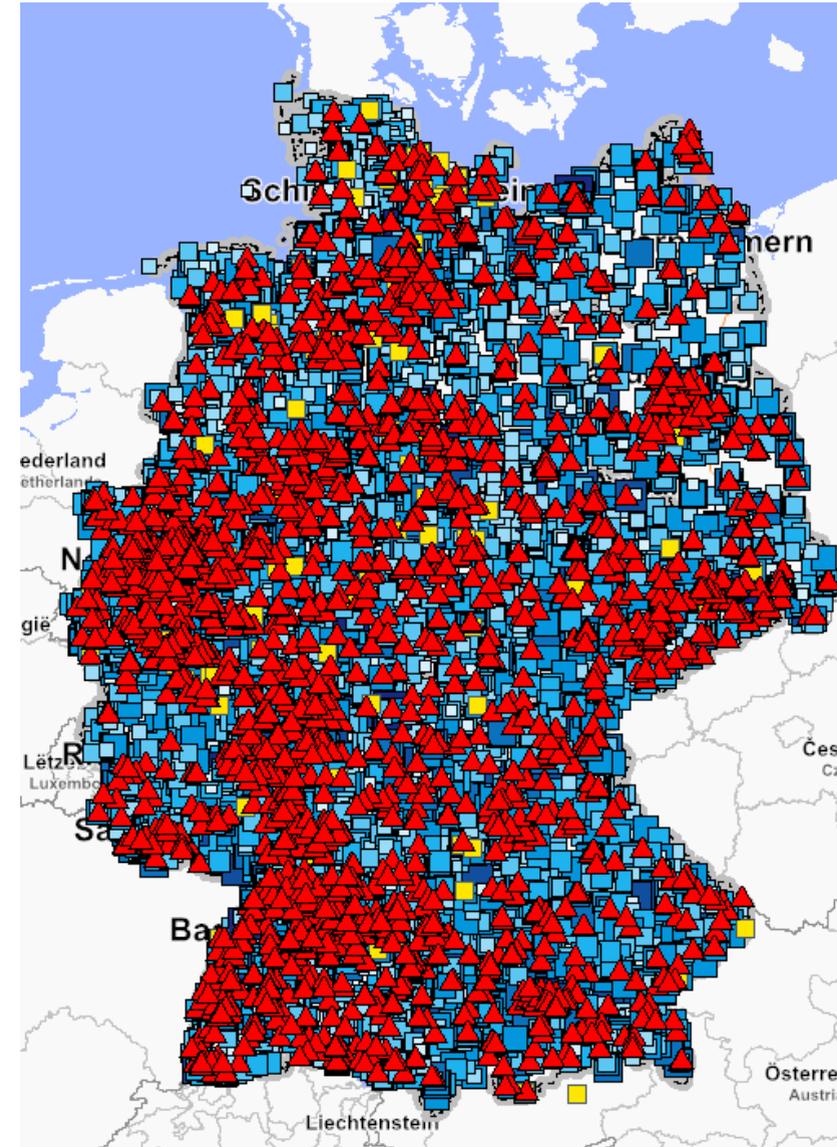
Prozess unserer Investitionseinschätzung:



Standortanalysen mit RegioGraph

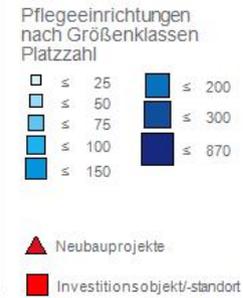
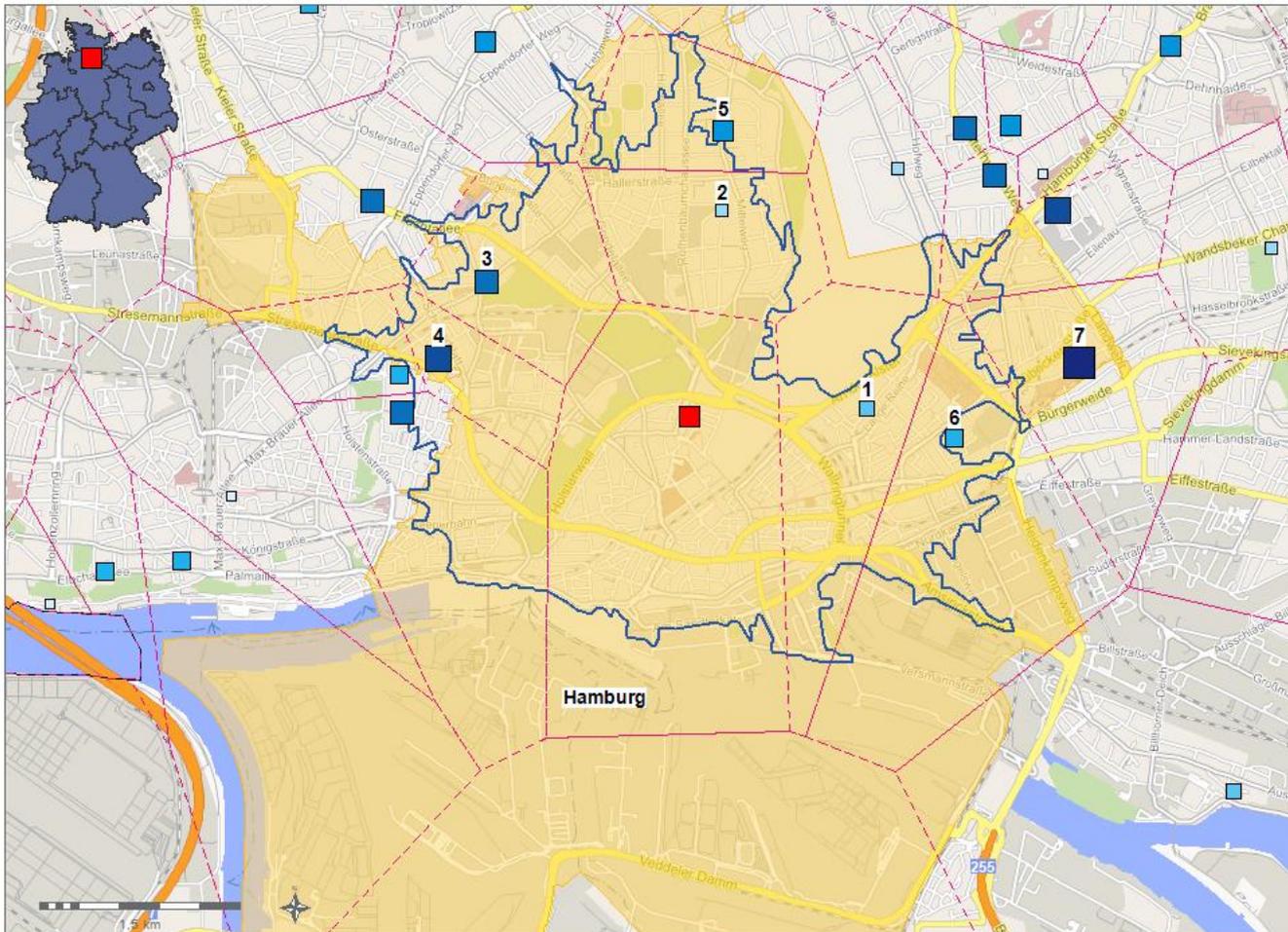
RegioGraph als zentrales Datenverwaltungs- und Analysesystem

- Instrument für Marktbeobachtung und Marktbewertung
- Über 4 Mio. Datenfelder
 - Rund 11.000 Gemeinden mit Attributen wie Bevölkerungsstruktur, Kaufkraft, Arbeitslosigkeit
 - Rund 400 Stadt- und Landkreise mit Attributen wie Bevölkerungsstruktur und kreisspezifischer vollstationärer Pflegequote
 - 11.000 Pflegeheime mit Angaben zu Baujahr, Größe, EZ-Quote, Betreiber, Angeboten und Preisstruktur
 - Knapp 3.000 Krankenhäuser und Rehakliniken mit Attributen wie Träger, Anzahl der Betten und Versorgungsschwerpunkten



IMMAC Bedarfsanalyse Große Theaterstraße 31-35, 20354 Hamburg (Hamburg)

I Makrostandort



Makrostandort

- Festlegung der standortindividuellen Fahrzeitzone
- Erstellung der Voronoi-Polygone
- Definition des Einzugsbereiches
- Nummerierung der Wettbewerber

Bundesland	2021 insgesamt	2021 Anteil 65+	Kaufkraft pro Einwohner in EUR 2022	Kaufkraft pro Einwohner Index 2022	Arbeitslosenquote 2022	Anzahl IMMAC Häuser	Anteil SHE in APH 2021	2021 PQ 65+
Hamburg	1.853.935	0,18	26.645,09	107,41	7,60	1	46	0,043

Heimentgelte im BDL in €/Platz/Tag (Durchschnitt)

Bundesland	I-Kosten 2023	EEE 2023	U+V 2023
Hamburg	18,64	30,97	27,42

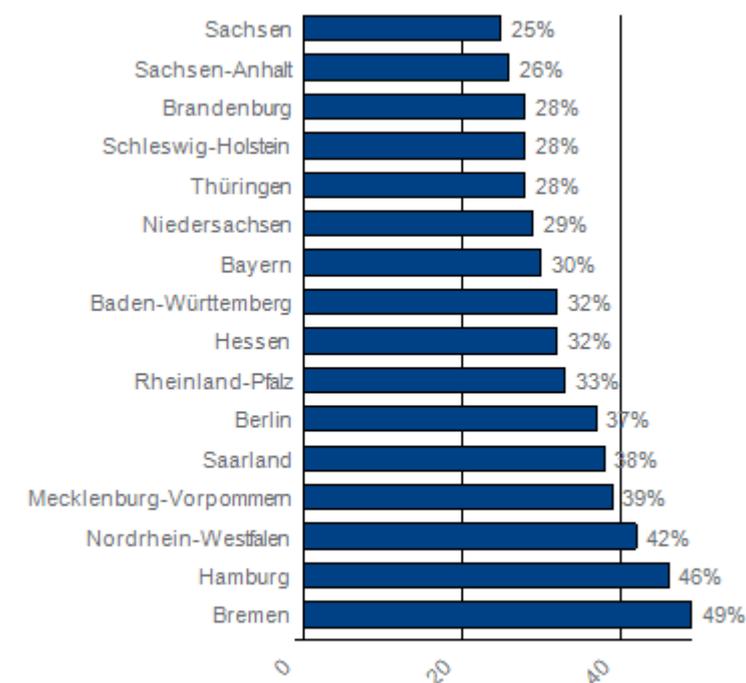
	I-Kosten 2023	EEE 2023	U+V 2023
Deutschland	15,52	37,44	28,17

Quellen: vdek, 2023; es handelt sich um Durchschnittswerte

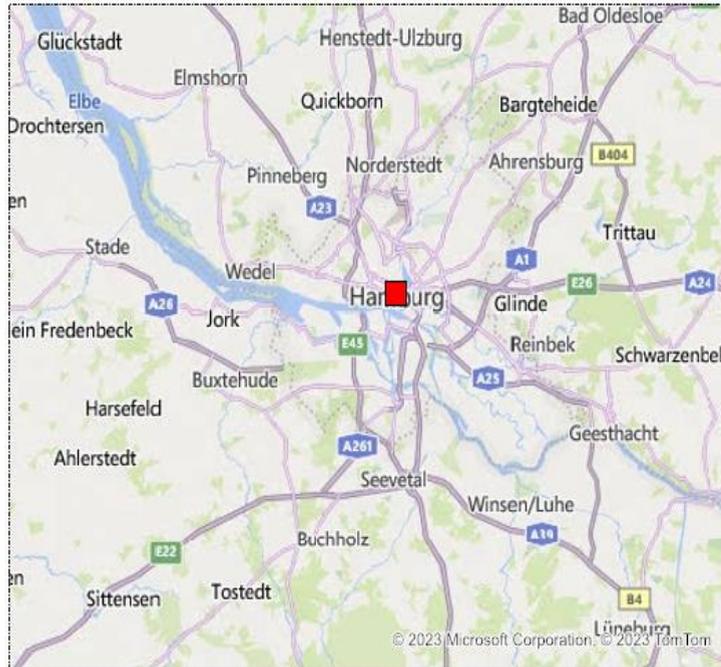
Durchführungsverordnungen - Überblick

Landespflegegesetz / Verordnung	Neubau/EZ-Quote	Bestand/EZ-Quote	Inkrafttreten	Außerkräfttreten
HmbWBG / WBBauVO	100% EZ-Quote	Bestandsschutz; Barrierefreiheit muss erst nach Sanierungs oder Umbaumaßnahmen, spätestens bis Ende 2024 hergestellt werden. Wohnfläche für EZ ohne Bad und Vorraum mind. 14 m ²	15.12.2009	

Hilfe zur Pflege in vollst. Einrichtungen 2021



Quelle: Pflegestatistik 2021/Destatis



- Bewertung gesamtwirtschaftlicher Gesichtspunkte
- Bewertung von seniorengerechten Lagefaktoren

5-stellige PLZ	Haushalte 2022	Kaufkraft pro Einwohner Index 2022	Kaufkraft pro Haushalt in EUR 2022	PLZ 2021 65+	PLZ 2021 insgesamt
20354	800	162,16	56.669,88	226	1.142

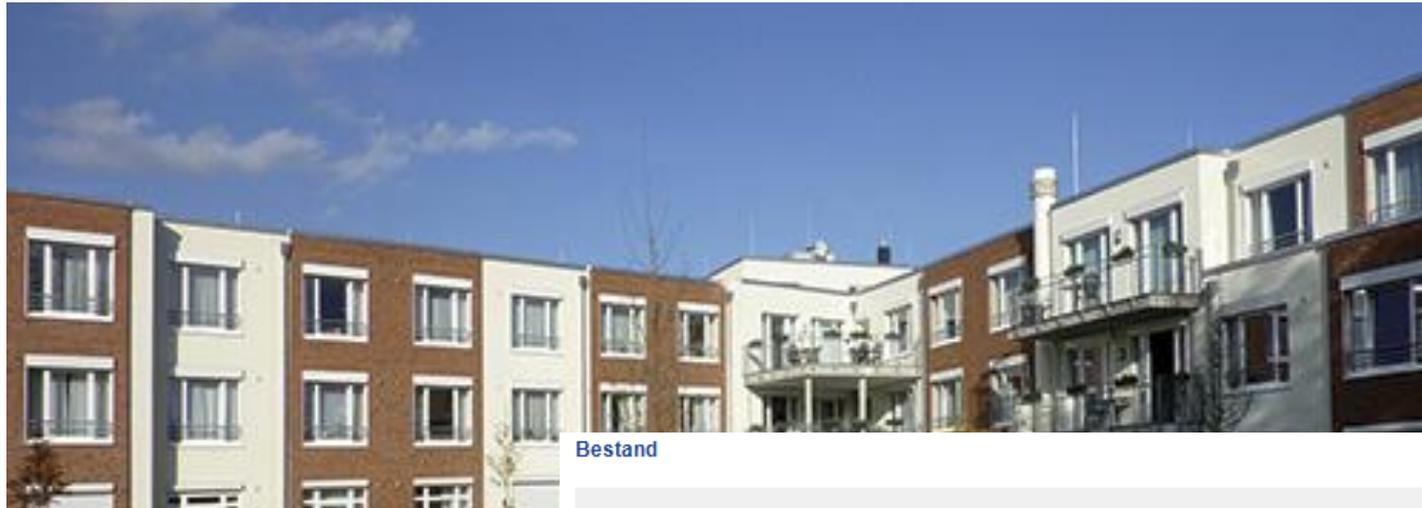
Gemeinde	Kaufkraft pro Einwohner Index 2022	Kaufkraft pro Haushalt in EUR 2022	2021 65+	2021 insgesamt	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2022
Hamburg	107,41	48.762,64	336.538	1.853.935	1.038.539

Stadt- oder Landkreis	Kaufkraft pro Einwohner Index 2022	Kaufkraft pro Haushalt in EUR 2022	Arbeitslosenquote 2022	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2022	2021 65+
SK Hamburg	107,41	48.762,64	7,60	1.038.539	336.538

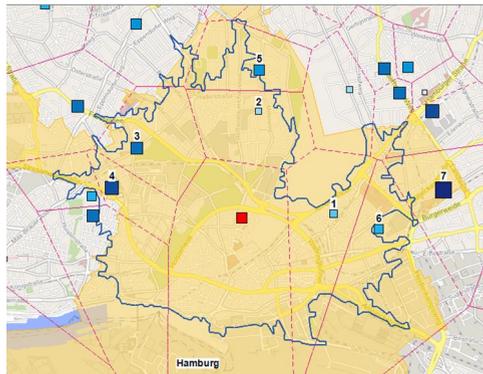
Infrastruktur- und Nahversorgung in Gehminuten

Supermarkt = 8 Min., Restaurant o. Cafe = 1 Min., Bank = 3 Min., Allg. Med./ Internist = 2 Min., Apotheke = 1 Min., Bus = 1 Min., Bahnhof = 1 Min (U-Bahn), Grünfläche oder Spazierwege = 1 Min., umliegende Bebauung = Einzelhandel / Wohnen

Wer sind die Wettbewerber und wie ist das Wettbewerbsgefüge?



Bestand



Kennung	Name	PP	Gemeinde	EZ-Q. %	Bauj.	Mod.	Träger	U+V	min. IK	EEE/Tag	min.Heimentgelt PG2-5 p.M.(Eigentanteil des Bewohners)	Fahrzeit
1	Zindler-Haus	53	Hamburg	92	1981	2005	Heerlein- und Zindler-Stiftung	31,61	18,45	42,51	2.815,98	6
3	Elisabeth Altenheim	174	Hamburg	87	1967	2008	Alloheim Senioren-Residenzen SE	27,83	19,83	37,04	2.576,57	6
4	Stadtdomizil Altenpflege-Zentrum	204	Hamburg		2002		Frank Wagner Holding Hanseatische Management GmbH	31,11	21,47	43,03	2.908,46	7
5	Stiftung Altenheim St. Johannis/ St. Nikolai	105	Hamburg	100	1988	2000	Diakoniestiftung Alt-Hamburg	29,70	14,75	42,00	2.629,81	7
6	Heinrich-Sengelmann-Haus	95	Hamburg	96	2003-2006		Diakoniestiftung Alt-Hamburg	30,57	20,78	43,77	2.893,55	7
7	AMARITA Hamburg-Mitte PLUS GmbH	319	Hamburg		2006		Emvia Living GmbH	24,72	29,08	25,21	2.403,48	9
Summe		950		375				175,54	124,36	233,56	16.227,85	42
Minimum		53		87				24,72	14,75	25,21	2.403,48	6
Maximum		319		100				31,61	29,08	43,77	2.908,46	9
Durchschni		158		94				29,26	20,73	38,93	2.704,64	7

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie noch Fragen?



GERMANY

Nicole Lahr

Senior Consultant, GfK

+49 911 395 2617

nicole.lahr@gfk.com



GERMANY

Katharina Wöbke

*Leitung Research Healthcare,
IMMAC group*