

# Health Care Monitoring GmbH

Monitoring für Spezialimmobilien aus der Pflege:

- Vollstationäre und teilstationäre Einrichtungen
- Betreute Wohnkonzepte
- Ambulante Wohnkonzepte
- Wohnquartiere
- Service Wohnen
- Mischkonzeptionen

# Das Monitoring der



## Was machen wir?

- Monitoring der Pflegeimmobilien für Wohnungseigentümergeinschaften
- Standortanalysen bei möglichen Übernahmen und Bauentscheidungen in der stationären Pflege
- Voranalyse für ein Interimsmanagement, Erstellung von Plan- und Entwicklungsdaten
- Künftig: Grundberatung Chancen und Risiken im Hinblick auf das Investment Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

## Was bedeutet das Monitoring für die Health Care Monitoring GmbH?

Das Untersuchen von Seniorenimmobilien (stationäre Einrichtungen, Betreutes Wohnen, Tagespflege etc.) in Hinblick auf die Bereiche:

- Betriebswirtschaft
- Immobilie
- Management
- Standort

## Was bedeutet Monitoring?

- Das Überwachen und Analysieren von Gegebenheiten und Entwicklungen

## Unsere Zielgruppen sind?

- Eigentümer/Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) von Pflegeimmobilien
- Betreiber von Pflegeeinrichtungen
- Projektentwickler/Grundstückseigentümer

## Warum ist Monitoring so wichtig?

- Für die Prüfung und Einhaltung des Anforderungsprofils für Immobilien
- Erfassung exakter Daten sowie Mikro- und Makrolagen von Standorten
- Handlungsempfehlung an Eigentümer, wenn es z.B. um die Formulierung der Miet- und Pachtverträge geht bzw. diese verlängert werden sollen und/oder Betreiber Schwierigkeiten im Rahmen der Betriebsführung haben
- Beratung im Falle der Insolvenz und Fortführung des Betriebes

*„Ganz entscheidend zur Verringerung der Betreiberrisiken ist ein professionelles Monitoring. Das läuft tunlichst nicht nur vor der Entscheidung über ein Investment, sondern in etwas anderer Form auch nach einem erfolgten Kauf. [...] Nach unseren Erfahrungen tragen die regelmäßigen Monitorings dazu bei, das Verhältnis zwischen Eigentümern und Betreibern zu festigen. Das hilft Investoren, selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihre Risiken bei Seniorenimmobilien optimal zu steuern. Davon profitieren alle Beteiligten. Neben den Betreibern sind das vor allem die Mitarbeiter sowie die Bewohner der Häuser.“*

Daniel Wolf, Geschäftsführer der AIF Management GmbH in der Care Invest 13/2023, Seite 9, herausgegeben am 16.06.2023

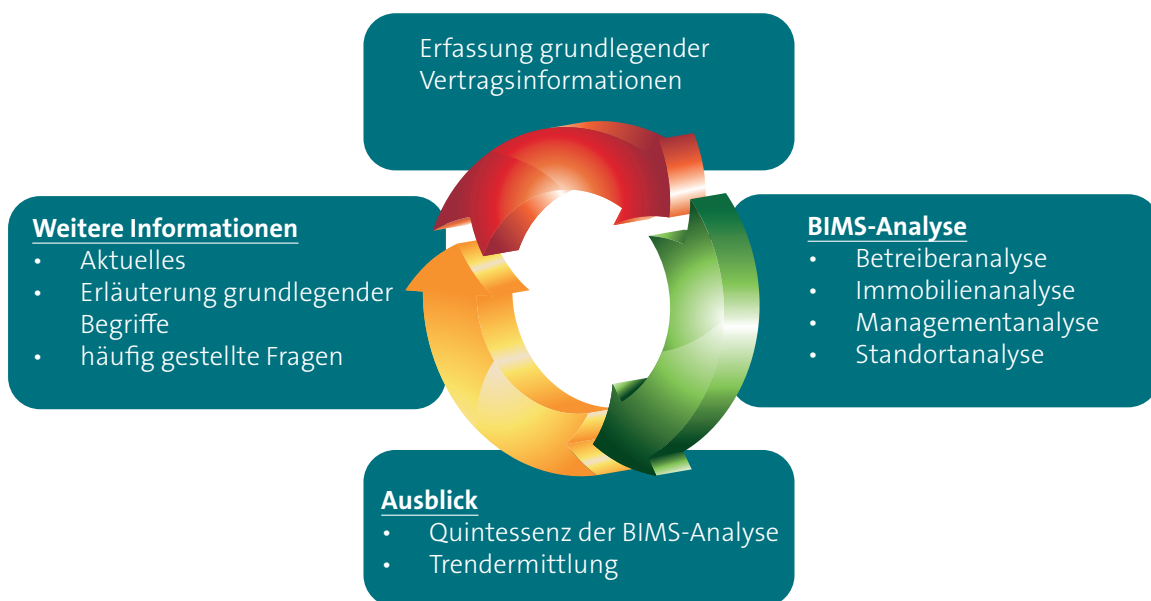
# Der Monitoringbericht

Der Monitoringbericht ist ein Bestandteil des Dienstleistungsvertrags für Wohnungseigentümergeinschaften von Pflegeimmobilien und wird i.d.R. einmal jährlich zur Verfügung gestellt. Er beinhaltet folgende Punkte:

- Die Basis stellt die **BIMS** - Chancen und Risiken Analyse dar, die Informationen zu **B**etreiber, **I**mmobilie, **M**anagement und **S**tandort beinhaltet
- Informationen über wesentliche Veränderungen, z.B. gesetzliche Neuerungen werden untersucht und sich daraus ergebene Chancen und Risiken berücksichtigt
- Gebündelte Informationen über den Markt und das Marktgeschehen (z.B. Transaktionsvolumen, Preisentwicklung, allgemeiner Pflegemarkt)
- Wesentliche Pacht- und Mietvertragsinformationen werden auf den ersten Seiten des Berichts zusammengestellt, so dass wichtige vertragliche Regelungen schnell überblickt werden können

## Vorteile eines Monitoringberichts:

- Wichtiges und hilfreiches Dokument für Banken im Falle einer Fremdfinanzierung von Sondereigentum
- Überprüfung von Indexierungsklauseln in den Pachtverträgen und Hinweis bei anstehenden Erhöhungen von Mieten
- Überprüfung und Beratung bei der Interpretation von Instandhaltungsklauseln
- Hinweis bei einem Betreiberwechsel sowie bei Veränderungen in der gesellschaftlichen Struktur von Betreibern
- Hinweis bei sich verändernden Risiken zu Standort, Immobilie, Betrieb und Management
- Vermeidung von hohen Rechtsanwaltskosten mittels Beratung der Verwaltungsgesellschaften im Sinne der Eigentümer bis hin zur Eigenverwaltung von Betriebsgesellschaften



# Die BIMS-Analyse im Monitoringbericht



## Betreiber

Für den Betreiber stellt das Pflegeheim einen Produktionsfaktor dar und meist entscheidet sich mit dem Betreiber, wie gut die Rendite für Investoren ausfällt. Deshalb ist eine genaue Überprüfung von Bedeutung und wird durch unsere BIMS-Analyse für Sie zur Verfügung gestellt. Dabei umfasst die Analyse den Aufbau, die Bewertung des Medizinischen Dienstes, die Belegungszahlen sowie die Finanz- und Ertragslage des Betreibers.



## Immobilie

Immobilien sind Investitionsobjekte, welche sich durch ihre Standortgebundenheit von anderen Investitionsobjekten unterscheiden. Sie haben eine lange Lebensdauer, wobei zwischen wirtschaftlicher und technischer Nutzungsdauer unterschieden werden muss. Durch regelmäßige Objektbegehungen können Risiken sofort erkannt werden. Uns ist wichtig, dass Sie über das Alter, den Zustand und die Lage einer Immobilie genauer informiert werden.



## Management

Im dritten Teil unserer BIMS-Analyse wird das Management der Einrichtung genauer studiert. Hierbei ist wichtig, wie die normative bzw. strategische Ebene besetzt ist und wie kompetent die operative Ebene agiert. Um Chancen nutzen und Ideen gut umsetzen zu können, bedarf es eines funktionierenden Managements, weshalb auch dieser Aspekt neben den Angeboten der Einrichtung und der Präsentation der Einrichtung auf ihrer Homepage Aufmerksamkeit geschenkt.



## Standort

Eine Standortanalyse hilft, das Marktpotential einer Gegend zu bestimmen. Hierbei werden die Mikro- sowie die Makrolage bewertet, die Zentralität und Erreichbarkeit mit einbezogen und die soziale Infrastruktur in den Kontext gebracht. Auch ist es sinnvoll, den aktuellen und zukünftigen Bedarf zu kennen, damit das Pflegeheim und damit die Investition langfristig erfolgreich sein können.

# Preise für einen Monitoringbericht



## Für eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) - mit Eigentümerbeschluss

Für die Dienstleistung des Monitorings (inkl. Monitoringbericht) kann bei einer Mindestlaufzeit von 3 Jahren mit einer Pauschale von 5 € (inkl. MwSt.) pro Monat pro Wohneinheit gerechnet werden. Sofern eine Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften insgesamt über mehr als 1.000 Wohneinheiten betreut, können Sonderpreise vereinbart werden.



## Für institutionelle Investoren und/oder Fonds

Der Preis wird nach individueller Absprache vereinbart. Die Monitoringberichte können einmalig oder fortlaufend (Mindestlaufzeit 3 Jahre) erstellt werden.



## Individuelle Berichte

für Banken oder Privatpersonen können ebenfalls sowohl einmalig als auch fortlaufend erstellt werden, der Preis wird nach Absprache vereinbart.

# Die Standortanalyse

Die Standortanalyse ist bei einer Betreiberübernahme oder auch bei einem Neubau ein entscheidender Schritt im Planungsprozess von Pflegeimmobilien und unterstützt bei der Entscheidungsfindung. Ein guter Standort gewinnt zunehmend an Bedeutung, da der Pflegemarkt sich ständig entwickelt. Daher stellt der Standort einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar.

Die wichtigsten Standortfaktoren sind von Geschäftsbereich zu Geschäftsbereich unterschiedlich. Im Fall der Pflegeimmobilien werden von uns folgende Faktoren genauer beleuchtet:

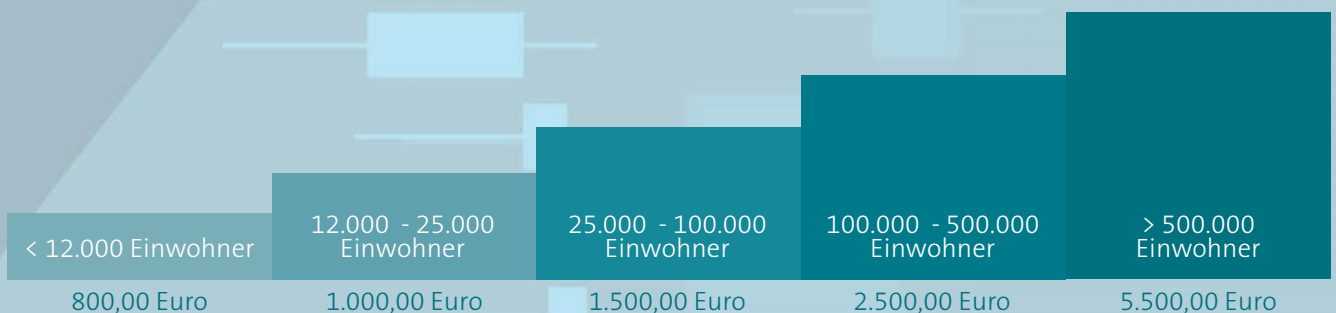
- Mikro- und Makrolage
- Technische Infrastruktur
- Verkehrsanbindung
- Soziale Infrastruktur
- Medizinische Versorgung
- Sozioökonomische Entwicklung
- Bedarf an stationären Pflegeplätzen
- Wettbewerber und Preise

## Dauer:

Die Dauer der Erarbeitung ist abhängig von der Bevölkerungsdichte am Standort. Sie beträgt zwischen ein bis drei Wochen.

## Kosten:

Die Kosten sind abhängig von der Bevölkerungsdichte. Sie sind mit ca. 800 € bis 5.000 € (zzgl. MwSt.) zu kalkulieren. Hierbei kann zwischen einem Stadtteil oder gesamten Stadt unterschieden werden. Für eine konkrete Preisangabe können Sie uns gerne per Mail kontaktieren. Bitte geben Sie in ihrer Nachricht auch den genauen Standort an.



# Unser Monitoringkonzept

**M**

## **Methodisch - Die Kunst der Struktur und Systematik:**

Unsere methodische Vorgehensweise bedeutet für uns, einen systematischen und strukturierten Ansatz bei der Durchführung von Aufgaben, Projekten oder Untersuchungen zu verfolgen. Es ist eine wesentliche Fähigkeit in vielen Bereichen des Lebens, sei es in der Wissenschaft, im Bildungswesen, in der Wirtschaft oder sogar im Alltag. Eine methodische Vorgehensweise beinhaltet die Schritte Planung, Strukturierung, Durchführung, Überprüfung und Verbesserung.

**O**

## **Objektiv - Die Linse zur Wahrheit:**

Unser objektiver Ansatz erfordert oft eine sorgfältige Untersuchung verschiedener Perspektiven oder Quellen, um eine ausgewogene Beurteilung zu ermöglichen. Es bedeutet nicht notwendigerweise, keine Meinung zu haben, sondern vielmehr, persönliche Vorlieben und Annahmen beiseitezulassen, um eine faire Beurteilung vornehmen zu können.

**N**

## **Neutral - Die Kunst des Ausbalancierens:**

Unsere Neutralität erfordert oft ein hohes Maß an Selbstreflexion, Bewusstsein und Selbstkontrolle. Es bedeutet nicht, gleichgültig oder passiv zu sein, sondern vielmehr eine bewusste Entscheidung, um eine ausgewogene und gerechte Perspektive einzunehmen.

**I**

## **Informativ - Die Kraft des Wissens:**

Wir wollen relevante Fakten, Daten und Einsichten bereitstellen, die dazu beitragen, Wissen aufzubauen, Entscheidungen zu treffen oder Probleme zu lösen.

**T**

## **Transparenz - Das Licht der Offenheit:**

Unsere Transparenz bezieht sich auf die Offenlegung von Informationen, Prozessen oder Entscheidungen, um Klarheit und Verständnis zu fördern. In einer transparenten Umgebung sind Informationen frei verfügbar und leicht zugänglich, ohne Verzerrungen oder Geheimhaltung.

**O**

## **Offenheit - Der Schlüssel zur Verbindung:**

Wir verstehen Offenheit als eine Eigenschaft, die sich auf die Bereitschaft bezieht, neue Ideen, Perspektiven und Erfahrungen zu akzeptieren und zu erkunden. Es ist die Fähigkeit, sich ohne Vorurteile oder Einschränkungen für das Unbekannte zu öffnen und mit Neugier und Interesse auf die Welt zuzugehen.

**R**

## **Rationalität - Die Leute des klaren Denkens:**

Wir ziehen vernünftige, logische und nachvollziehbare Schlussfolgerungen. Es ist die Anwendung von Logik und Vernunft, um Entscheidungen zu treffen, Argumente zu formulieren und Probleme zu lösen, basierend auf objektiven Kriterien und Beweisen.

**I**

## **Innovativ - Die Pioniere des Fortschritts:**

Unser Prozess ist durch die Einführung neuer Ideen, Methoden, Produkten oder Technologien gekennzeichnet. Innovativ zu sein bedeutet, kreativ zu denken, Risiken einzugehen und traditionelle Grenzen zu überwinden, um etwas Neues und Wertvolles zu schaffen.

**N**

## **Nutzenbringend - Wert schaffen durch Effektivität:**

Wir sind bestrebt, eine Entscheidung oder eine Initiative zu schaffen, die dazu beiträgt, einen bedeutenden Wert oder Vorteil zu schaffen. Es bezieht sich auf Maßnahmen, die effektiv sind und positive Ergebnisse erzielen, sei es in wirtschaftlicher, sozialer oder persönlicher Hinsicht.

**G**

## **Ganzheitlich - Das Streben nach Vollständigkeit und Harmonie:**

Unsere Perspektive, die darauf abzielt, etwas als Ganzes zu verstehen oder zu betrachten, indem alle seine Teile, Aspekte oder Dimensionen berücksichtigt werden. Es beinhaltet die Anerkennung der Verbindungen und Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Elementen und die Betonung ihrer Integration zu einem harmonischen Ganzen.

# Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Möchten Sie eine  
Standortanalyse in  
Auftrag geben?

Haben Sie und Ihre  
Wohnungseigentümer-  
gemeinschaft einer  
Pflegeimmobilie  
Interesse am  
Monitoring?

Sind Sie mit der  
Verwaltung von einer  
Wohnungseigentümer-  
gemeinschaft für eine  
Pflegeimmobilie  
beauftragt und haben  
Interesse am Service des  
Monitorings?



Scannen Sie den Code  
für viele weitere  
Informationen rund  
um das Monitoring

[www.healthcare-monitoring.de](http://www.healthcare-monitoring.de)