

Zahlreiche individuelle Perspektiven müssen berücksichtigt werden

Bei der Projektentwicklung ist Standortanalyse unverzichtbar

Als Beratungs- und Planungsunternehmen beschäftigt sich die Soleo GmbH mit allen Fragen rund um die Planung von Sozial- und Gesundheitsimmobilien. Der erste Schritt ist dabei die Standort-, Wettbewerbs- und Potenzialanalyse. Dazu wird ermittelt, wie geeignet ein Standort auf Basis seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktur ist. Auch wirft man einen Blick darauf, wie viele Wettbewerber in der Nähe sowie im größeren Umkreis vorhanden sind, und wie sich die demografische Entwicklung darstellt.

Die Abteilung für Strategieentwicklung bei Soleo hat jetzt mit einer

Metaanalyse 150 erstellte Standort-, Wettbewerbs- und Potenzialanalysen aus den Jahren von 2020 bis 2022 untersucht. Ein Ergebnis dieser Auswertung ist, dass der Bedarf an Service Wohnen oder Betreutem Wohnen fast durchgängig hoch ist. Gleiches gilt für solitäre Kurzzeitpflege. Hingegen ist der Ausbau von Angeboten in der Tagespflege an den untersuchten Standorten kaum angezeigt.

Des Weiteren lässt sich erkennen, dass der Anteil der Bevölkerung über 65 und über 75 Jahre, also die „Babyboomer“, in fast allen Kommunen ansteigen wird, jedoch sehr unterschiedlich. So wird für ei-



DOWNLOAD
Weitere Analysen zu den Themen Investition und Pflegemarkt finden Abonnenten auf der Website unter careinvest-online.net/management-analysen

ne Kommune in Niedersachsen mit über 10.000 Einwohnern ein Anstieg von 30 Prozent auf über 48 Prozent für das Jahr 2030 prognostiziert. In einer Kommune in Nordrhein-Westfalen mit über 600.000 Einwohnern gibt es eine Reduktion von fast 18 Prozent auf unter 17 Prozent. Gleichwohl besteht in der ersten Kommune kein weiterer Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen, in der zweiten dagegen in hohem Maße.

Auch der Anteil an Ein-Personen-Haushalten ermöglicht keine konkrete Ableitung des Bedarfs an Pflegeimmobilien. Eine Kommune in Hessen mit rund 270.000 Ein-

Markt

► **DIE AUGUSTINUM GRUPPE** hat das evangelische Diakoniewerk Hohenbrunn in Bayern übernommen. Der Anbieter firmiert jetzt als Augustinum Berchtesgadener Land gemeinnützige GmbH. In Bischofswiesen übernimmt die Augustinum Gruppe den Insula Campus, der Pflegeheim und Tagespflege beherbergt, einen ambulanten Pflegedienst, eine Pflegeschule, Betreutes Wohnen, Kinderkrippe und Kindergarten sowie Wohngruppen der Jugendhilfe und einen Kurbetrieb.

► **HAMBURG TEAM** hat im abgelaufenen Geschäftsjahr sein Portfolio gegenüber 2021 ausgebaut. Der Investor hat im seinem Bereich Hamburg Team Investment Management für acht Akquisitionen insgesamt rund 280 Millionen Euro aufgewendet. Zudem wurde mit dem Fonds Hamburg Team Wohnen 70+ II ein zweiter Fonds für ambulante Versorgungsformen aufgelegt.

► **IMMAC** hat ein Healthcare-Portfolio in Niedersachsen erworben. Die Hasselmann Gruppe hat zwei Seniorenresidenzen mit 57 Betreuten Wohnungen sowie 48 vollstationären Pflegeplätzen und eine Reha-Klinik mit 215 Betten an das Investment-Unternehmen



Foto: Augustinum

Zur Einrichtung im bayerischen Hohenbrunn gehört unter anderem auch eine Pflegeschule.

verkauft. Die Hasselmann Gruppe wird die Objekte im Sales-and-Lease-Backverfahren weiter betreiben.

► **BNP PARIBAS** will seinen Healthcare Property Fund Europe weiter ausbauen. Dafür sollen die Investitionen in Gesundheitsimmobilien in Europa erhöht werden. Das Portfolio umfasst nach Unternehmensangaben aktuell 80 Objekte.



MEHR MARKT-NEWS
careinvest-online.net



„Ein Ergebnis unserer Auswertung ist, dass der Bedarf an Betreutem Wohnen fast durchgängig hoch ist.“

Ralf Weinholt, Soleo

wohnern und einem Anteil von fast 60 Prozent Ein-Personen-Haushalten hat nicht mehr Bedarf als eine Kommune in Nordrhein-Westfalen mit etwa 13.000 Einwohnern und einem Anteil von rund 18 Prozent.

Gleiches gilt für Plätze in der solitären Kurzzeitpflege sowie bei Service- oder Betreuten Wohnungen. In einer Kommune in Nordrhein-Westfalen mit über 600.000 Einwohnern wird ein Bedarf von 160 solitären Kurzzeitpflegeplätzen sowie mehr als 630 Service Wohnungen prognostiziert, in einer Gemeinde in Bayern mit über 500.000 Einwohnern hingegen nur etwa 20 Plätze in der Kurzzeitpflege und eine Überdeckung im Service Wohnen von mehr als 400 Einheiten.

Wettbewerb muss genau analysiert werden

Besonders die Analyse der örtlichen Wettbewerber muss sehr differenziert vorgenommen werden. Hier kommt es nicht allein auf die Anzahl der Plätze im Umkreis an, sondern auch auf die konzeptionelle Ausrichtung, auf die Einrichtungsgröße und ob die Leistungsentgelte niedrig- oder hochpreisig sind. Das heißt, dass im individuellen Einzelfall der Neubau oder der Ausbau der Immobilie trotz vieler Wettbewerber lohnend sein kann.

GASTAUTOR des Beitrags ist Ralf Weinholt, Geschäftsführer der Soleo GmbH in Düsseldorf.

Grundsätzlich sind zentrumsnahe Lagen geeigneter aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Möglichkeit der Einbindung ins Quartier. Doch auch hier gibt es Ausnahmen. So muss die Planung einer Immobilie in optimaler Lage mit einer sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung, zentral aber ruhig in einem Quartier gelegen ohne städtebauliche Hürden wie mehrspurige Straßen oder Brücken, die Bewohnern ein hohes Maß an sozialer Teilhabe ermöglichen würde, negativ bewertet werden, wenn vor Ort kein Bedarf an Pflegeimmobilien mehr besteht.

Wenig Unterschiede zwischen Ost und West

Vor diesem Hintergrund lässt sich eine klare Aussage zu Tendenzen in einzelnen Bundesländern oder in Ost- beziehungsweise Westdeutschland nicht treffen. Die Auswertungen zeigen, dass eine allgemeingültige Tendenz wie der Anstieg der älteren Bevölkerung keine valide Aussage zur Eignung eines konkreten Standortes geben kann.

Vielmehr ist laut Ruth Karbaum von der Soleo klar erkennbar, dass eine Analyse des Standorts und seines Potenzials immer individuell erfolgen muss. Die Gutachten werden dann als wichtige Entscheidungshilfe für die anstehenden Projektschritte genommen. Bei Bestandsimmobilien erfolgte in der Regel durch die Ingenieure eine Technische Gebäudeanalyse (Technische Due Dilligence, TDD) zur Bewertung der Bausubstanz und technischer Anlagen. Die Erkenntnisse stellten eine Grundlage dar, um die Möglichkeiten und Grenzen der Bestandsimmobilie für eine Neuausrichtung zu bewerten.

Im nächsten Schritt steht die Erarbeitung konzeptioneller Eckpunkte für das einzelne Vorhaben an, mit der Festlegung von zentralen Zielen für zukunftsweisende Nutzungsarten. Auf Basis der Zieldefinition wird mit ersten Planskizzen unter Einbeziehung der planungs- und baurechtlichen Vorgaben für den Standort und das konkrete Grundstück eine Machbarkeitsstudie erstellt.

„Die Festlegung von konkreten Konzeptbausteinen wie die Definition der Nutzungsarten, Zielgruppen, Leistungsangeboten in Quantität und Qualität sowie räumlichen Anforderungen ermöglichen ein zielorientiertes Vorgehen in der Planung“, sagt Soleo-Architektin Golineh Lorenz. „In der Regel umfassen unsere Machbarkeitsstudien mehrere Varianten, die unterschiedliche Möglichkeiten aufzeigen, wie das inhaltliche Konzept in Architektur umgesetzt werden kann. Wir bewerten die Vor- und Nachteile dieser Varianten, erarbeiten erste Flächenkennwerte und Kosteneinschätzungen.“

Eine allgemeine Aussage zu Tendenzen in einzelnen Bundesländern ist nicht zu treffen.

Auf dieser Grundlage könne der Bauherr erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchführen und die nächsten Projektschritte entscheiden.

Diesen Projektschritten in der Planung und im Bau von Sozialimmobilien sollte ausreichend Zeit beigemessen werden. In der Praxis hat sich immer wieder gezeigt, dass ohne diese grundlegenden Vorarbeiten die Planungs- und Bauphase nicht nur länger dauert, sondern aufgrund fehlender Zieldefinitionen auch zu Umplanungen und damit auch zu höheren Kosten und Verschiebung von Zeitplänen führt. Jede noch so lange Reise beginnt mit dem ersten Schritt. Für die Projektentwicklung bedeutet der erste Schritt die Begutachtung des Standortes und der Zieldefinition. J