



## Beratung und Bewertung

Stationäre Pflegeeinrichtungen | Ambulante Pflegedienste | Betreutes Wohnen  
Ambulant Betreute Wohngemeinschaften | Krankenhäuser

# Inhalt

<b>BFS Service GmbH</b> .....	<b>2</b>
<b>Quick-Checks</b> .....	<b>3</b>
Potenzial-Check .....	3
Krankenhaus Quick-Check .....	3
Quick-Check Kindertagesstätten .....	3
<b>Analysen</b> .....	<b>4</b>
Standort- und Wettbewerbsanalyse .....	4
Potenzialanalyse Pflegemarkt .....	4
Analyse für Ambulant Betreute Wohngemeinschaften (ABWG) .....	5
Analyse für Ambulant Betreute Wohngemeinschaften mit außerklinischer Intensivpflege .....	5
Krankenhausanalyse .....	5
<b>Gutachten</b> .....	<b>6</b>
Beleihungswertgutachten .....	6
Verkehrswertgutachten .....	6
<b>Expertenvorträge</b> .....	<b>7</b>
<b>Beratungen</b> .....	<b>8</b>
Beratung von Betreibern .....	8
Beratung von Investoren .....	9
Vermittlung von Beratungsleistungen .....	9

Diese Ausarbeitung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine Anlageempfehlung noch ein Angebot oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Sie ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung. Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Die dargestellten Sachverhalte dienen ausschließlich der Illustration und lassen keine Aussagen über zukünftige Gewinne oder Verluste zu. Die genannten Konditionen sind als unverbindliche Indikation zu verstehen und sind abhängig von den Marktgegebenheiten am Abschlusstag.

Herausgeber: BFS Service GmbH, Wörthstraße 15-17, 50668 Köln. Diese Ausarbeitung oder Teile daraus dürfen ohne Erlaubnis der BFS Service GmbH weder reproduziert noch weitergegeben werden.

Fotos: ©Fotolia, Depositphotos

Stand: 01/2017



## Vorwort

Der stetige Wandel in der Sozial- und Gesundheitswirtschaft erschwert zunehmend die Beurteilung strategischer Positionierungen unterschiedlicher Geschäftsmodelle. Dies erfordert neben der aufgebauten Expertise und Weitsicht eine stetige Aktualisierung des Fachwissens, um mit den beteiligten Akteuren einen Dialog auf Augenhöhe zu führen. Diesen Herausforderungen stellen wir uns.

Profitieren Sie von unserem Know-how um die Besonderheiten von Sozialimmobilien und unseren langjährigen Erfahrungen aus der Begleitung zahlreicher, erfolgreich realisierter Immobilienprojekte im gesamten Bundesgebiet.

## BFS Service GmbH

Die BFS Service GmbH gehört zum Unternehmensverbund der Bank für Sozialwirtschaft AG und hat ihren Sitz in Köln. Ein Aufgabenschwerpunkt liegt in der Analyse, Bewertung und Beratung von Immobilieninvestitionen in dem Segment der Gesundheits- und Sozialwirtschaft deutschlandweit.

Unser Dienstleistungsportfolio unterstützt Sie mit qualifizierten Auswertungen als Grundlage von Entscheidungen, die in Ihrem Unternehmen eine strategische Wichtigkeit und finanziellen Nutzen aufweisen.

## Geschäftsstellen der Bank für Sozialwirtschaft AG





## Quick-Checks

Aufgrund der wachsenden Interdependenz der einzelnen Bausteine des Pflegemarktes ist die in der Vergangenheit vorgenommene Aufteilung in einzelne Angebotssegmente nicht mehr zielführend. Die Struktur des Pflegemarktes hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert und sukzessive erweitert. Neben den klassischen vollstationären Einrichtungen entstehen im Pflegemarkt zunehmend sektorenübergreifende Verbundkonzepte, welche in der Versorgungstiefe dem Angebot der vollstationären Pflege kaum nachstehen. Die Quick-Checks bieten eine erste Einschätzung zu Einzugsgebiet, Bedarf und Wettbewerb für die einzelnen Nutzungskonzepte, wie beispielsweise Betreutes Wohnen, Betreutes Wohnen „plus/intensiv“, Tagespflege und Vollstationäre Pflege. Der Vorteil der Quick-Checks besteht darin, kurzfristige Auswertungen auf der Basis von statistischem Datenmaterial zu liefern. Die Bedarfsermittlungen erfolgen unter Einbeziehung unserer Bedarfsermittlungsmodelle, welche zusammen mit dem Wirtschaftsinstitut Prognos AG entwickelt wurden. Es sind somit quantitative Aussagen auf statistisch und methodisch valider Basis in Form einer Bedarfsanalyse für die einzelnen Nutzungssegmente möglich. Die Quick-Checks können dadurch eine erste Einschätzung zum geplanten Vorhaben liefern.

Eine Übersicht unserer Produkte sowie Musteranalysen und Auftragsformulare finden Sie auf unserer Internetseite unter: [www.bfs-service.de](http://www.bfs-service.de).

## Potenzial-Check

Der Potenzial-Check ermittelt das Nutzungspotenzial für Bestandseinrichtungen oder Neubauvorhaben im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller relevanten Angebotsformen. Die Bedarfsbetrachtung erfolgt hierbei sektorenübergreifend und bietet somit die Basis für eine Entwicklung des Standortes und offeriert Perspektiven zur Nutzungsart.

## Krankenhaus Quick-Check

Der Quick-Check Krankenhaus dient als erste Orientierung für Ihr individuelles Finanzierungsvorhaben. Er bietet einen Überblick über die Entwicklung der letzten Geschäftsjahre und zum Status Quo hinsichtlich des Leistungsspektrums, der betriebswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des Marktes auf Basis von Jahresabschlüssen, Leistungs- und Personalkennzahlen sowie §21-Datensätzen.

Dieses Produkt kann zurzeit ausschließlich über die Geschäftsstellen der Bank für Sozialwirtschaft AG beauftragt werden.

## Quick-Check Kindertagesstätten

Der Quick-Check für Kindertagesstätten ermöglicht eine erste Einschätzung zu dem Bedarf von Kinderbetreuungsplätzen aufgrund der aktuellen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung für die Zielgruppe der 0- bis 6-Jährigen.

# Analysen

## Standort- und Wettbewerbsanalyse

Die rapide Alterung der Gesellschaft ist der Hauptgrund für die zunehmende Bedeutung des Pflegemarktes. Die Nachfrage nach professioneller Pflege, sowohl durch ambulante Pflegedienste als auch in stationären Pflegeeinrichtungen, ist steigend. Im Rahmen unserer Analysetätigkeit können wir beobachten, dass sich die Angebotspalette an Betreuungs- und Pflegeangeboten für Senioren deutlich erweitert. Folgerichtig muss aus unserer Sicht die Betrachtung und Bewertung des Pflegemarktes segmentübergreifend erfolgen.

Mit der Standort- und Wettbewerbsanalyse wird die Zukunftsfähigkeit Ihrer Sozialimmobilie auf eine nachhaltige Marktfähigkeit hin geprüft. Ziel der Standort- und Wettbewerbsanalyse ist es, die entscheidenden Parameter im Vorfeld der zu treffenden Investitionsentscheidung herauszuarbeiten und im Rahmen eines methodisch klar strukturierten Prozesses das hieraus ableitbare Chancen-Risiko-Verhältnis aufzuzeigen.

## Potenzialanalyse Pflegemarkt

Mit unserem branchenspezifischen Know-how, welches wir über Jahre bei der Chancen- und Risikobewertung von Sozialimmobilien im Rahmen der Erstellung unserer Standort- und Wettbewerbsanalysen aufbauen konnten, bewerten wir Ihre individuellen Strategien, Produkte und Investitionen in Form einer Potenzialanalyse.

Dabei gehen wir gezielt auf Ihre Fragestellungen ein und analysieren nicht nur einzelne Segmente des Pflegemarktes, wie zum Beispiel stationäre Pflege, Tagespflege, Betreutes Wohnen, Ambulant Betreute Wohngemeinschaften und niedrigschwellige Angebote, sondern den gesamten Pflegemarkt im Umfeld eines Standortes.





### **Analyse für Ambulant Betreute Wohngemeinschaften**

Mit der Analyse für Ambulant Betreute Wohngemeinschaften werden der Standort, die Wettbewerbssituation und die Marktfähigkeit bewertet. Außerdem werden Aussagen zur Preisgestaltung und zum vermarktungsfähigen Mietniveau getroffen. Eine Einordnung in den rechtlichen Kontext bietet dem Kunden eine Planungshilfe zur Strukturierung der ambulanten Wohngemeinschaft. Darüber hinaus werden die formalen Voraussetzungen geprüft und Empfehlungen zur Umsetzung des Gesamtvorhabens ausgesprochen.

### **Analyse für Ambulant Betreute Wohngemeinschaften mit außer-klinischer Intensivpflege**

Die außerklinische Intensivpflege nimmt als Spezialangebot eine Sonderstellung im Bereich der ambulanten Wohngemeinschaften ein. Auf Grund des intensivmedizinischen Versorgungssettings sind spezielle Kosten- und Erlösstrukturen zu berücksichtigen.

### **Krankenhausanalyse**

Zu Ihrer Finanzierungsanfrage für ein Krankenhaus erstellen wir im Auftrag der Bank für Sozialwirtschaft AG eine medizinisch-ökonomische Leistungsanalyse unter Berücksichtigung von operativen und strategischen Gesichtspunkten sowie des Markt- und Wettbewerbsumfeldes. Dabei liegt ein wesentlicher Bestandteil unserer Arbeit in der Plausibilisierung Ihres Businessplanes, aus dem wir die Kernthemen des Vorhabens herausarbeiten und analysieren. Daneben beziehen wir unsere Kenntnisse über die Entwicklung und die Besonderheiten dieses speziellen Marktsegmentes in die Analyse mit ein. Das Resultat ist eine Status-Quo-Betrachtung und eine Einschätzung zur perspektivischen Entwicklung Ihres Projektvorhabens. Abhängig vom Finanzierungsvolumen kann die medizinisch-ökonomische Analyse in unterschiedlichen Detaillierungsgraden erstellt werden.

Diese Analyse kann zurzeit ausschließlich über die Geschäftsstellen der Bank für Sozialwirtschaft AG beauftragt werden.



## Gutachten

### Beleihungswertgutachten

Zu Ihrer Finanzierungsanfrage für eine Immobilie erstellen wir das dafür erforderliche Beleihungswertgutachten im Auftrag der Bank für Sozialwirtschaft AG. Auf Anfrage erstellen wir individuell für Sie gerne auch direkt ein Gutachten zum Beleihungswert. Der im Pfandbriefgesetz definierte Beleihungswert kann vereinfacht ausgedrückt als ein dauerhaft und langfristig erzielbarer Mindestverkaufspreis für die Immobilie betrachtet werden und stellt im Regelfall die Obergrenze der Beleihbarkeit der Immobilie dar. Die Beleihungswertgutachten werden zur Qualitätssicherung ausschließlich von zertifizierten Immobiliengutachtern verfasst. Die Zertifizierung der Gutachter erfolgt durch die in Berlin ansässige HypZert GmbH.

### Verkehrswertgutachten

Auf Wunsch erstellen wir für Sie auch Verkehrswert- bzw. Marktwertgutachten. Der Verkehrswert/Marktwert stellt vereinfacht ausgedrückt den wahrscheinlichsten Verkaufspreis einer Immobilie zu einem festgelegten Stichtag dar (Definition lt. Baugesetzbuch, §194 BauGB). Bei Interesse unterbreiten wir Ihnen gerne kostenlos ein Festpreisangebot für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens/Marktwertgutachtens der zu begutachtenden Immobilie.





## Expertenvorträge

Auf Anfrage halten wir für Sie Vorträge rund um die Themen Sozialimmobilien, Pflege- und Gesundheitsmarkt. Im Folgenden stellen wir Ihnen eine Auswahl unserer Vortragsthemen vor, über die wir auf Messen und Fachtagungen referiert haben.

### Strategien und Geschäftsmodelle für Pflegeanbieter

„Wenn Alter mehr ist als Pflege, dann muss das Wohnen zum Ausgangspunkt der Entwicklung der Leistungsinfrastruktur für Senioren gesehen werden und nicht die Pflege in einem Heim. Eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung ist, die Senioren in die Lage zu versetzen, möglichst lange ein eigenständiges Leben zu führen“ (Quelle: Wohnen und die Pflege von Senioren, Dr. Berthold Becher/Martin Hölscher (Hrsg.), Vincentz Network, 2015). Die Versorgungsstruktur in Deutschland verändert sich – wir analysieren die Triebfedern für diese Veränderung, betrachten die vielfältigen Versorgungsangebote und die Rolle der ambulanten Pflegedienste als Drehscheibe in der sich neu ordnenden Versorgungsstruktur.

### Zukunftsfähige Ausrichtung der Altenpflege – Strategien für die Akteure der Sozialwirtschaft

In diesem Vortrag werden die aktuell maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Ausrichtung der Altenpflege in der Sozialwirtschaft aufgezeigt. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Versorgungssteuerung durch die Reformgesetze der Pflegeversicherung und die Ausgestaltung der Landesheimgesetzgebung gelegt. Weiterhin wird skizziert, welche Erfolg versprechenden Strategien hieraus für die Akteure in der Sozialwirtschaft abgeleitet werden können.

### Neue Wohnformen im Alter: Ambulant Betreute Wohngemeinschaften verstehen im Kontext des Angebotswandels

Der Vortrag geht von der Voraussetzung aus, dass das Wohnen und die Selbstbestimmung der Menschen als Ausgangspunkt für die Entwicklung der Infrastruktur für Senioren gesehen werden muss und nicht die Pflege im Heim. Als Motor der Entwicklung werden insbesondere die ambulanten Pflegedienste betrachtet, die ihre Geschäftsmodelle in Richtung immobiliengebundener Angebotsformen erweitern. Auch wichtige Finanzierungsaspekte werden beleuchtet.

### Alternative Finanzierungsformen in der Sozialwirtschaft

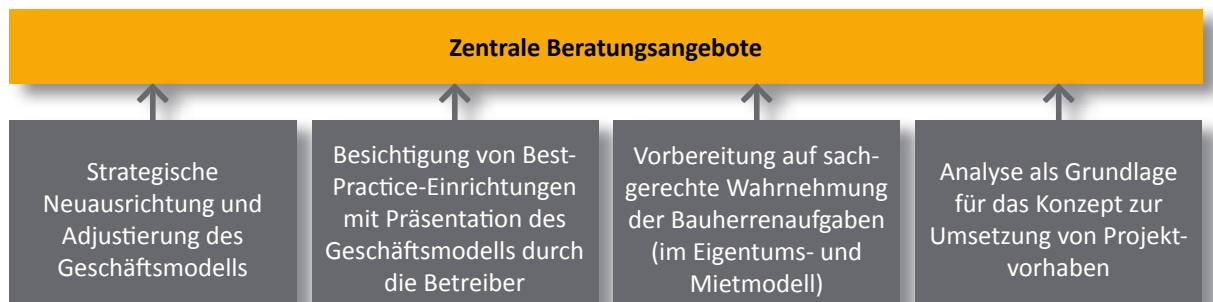
Alternative Finanzierungsformen gehören in Deutschland seit Jahrzehnten zum Standardinstrumentarium bei der Strukturierung der Finanzierungsbasis von Unternehmen über alle Branchen und Größenklassen hinweg. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren eine zusätzliche Dynamik mit neuen Lösungsansätzen zu verzeichnen, die ihren Ausgangspunkt in internetbasierten Handlungsmodellen hat. Anhand von Praxisbeispielen wird erläutert, ob und wie ein Transfer in die Sozialwirtschaft hinein möglich ist.

# Beratungen

## Beratung von Betreibern

Auf der Basis unserer jahrelangen Analysetätigkeit im Segment Pflegemarkt bieten wir Ihnen eine aktive Beratung und Begleitung für Ihr Projekt an. Bedingt durch die gravierenden Veränderungen der Rahmenbedingungen im Pflegemarkt durch die Sozialgesetzgebung benötigen nahezu alle etablierten Betreiberunternehmen eine Neuausrichtung ihrer Strategie sowie eine Adjustierung ihres Geschäftsmodells. Wir statten Betreiber mit dem notwendigen Know-how für komplexe Bauherrenaufgaben aus – sowohl für das eigene Investment als auch in Vorbereitung auf den Abschluss von Mietverträgen mit externen Investoren.

Im Krankenhausbereich bieten wir Ihnen eine Beratung und Begleitung in der Form an, dass wir zusammen mit den Geschäftsstellen der Bank für Sozialwirtschaft AG Ihre Vorstellungen hinsichtlich einer Investitionssituation aufgreifen und die generellen Realisierungsmöglichkeiten prüfen. Im Vordergrund steht hierbei keine konkrete Finanzierungsanfrage, sondern es werden Ihre grundsätzlichen Vorstellungen auf Umsetzungs- und Finanzierungsebene geprüft und mit Ihnen weiterentwickelt. Sie erhalten hierdurch eine Möglichkeit, Ihre Planungen mit einer fachlichen, externen Sichtweise abzugleichen und weiterzuentwickeln. Auf der einen Seite werden hierdurch Planungsrisiken reduziert und auf der anderen Seite haben Sie eine realistische Einschätzung zu den zukünftigen finanziellen und investiven Möglichkeiten. Die Ausarbeitung kann die Basis für eine zukünftige Krankenhausanalyse im Rahmen Ihrer Finanzierungsanfrage darstellen.



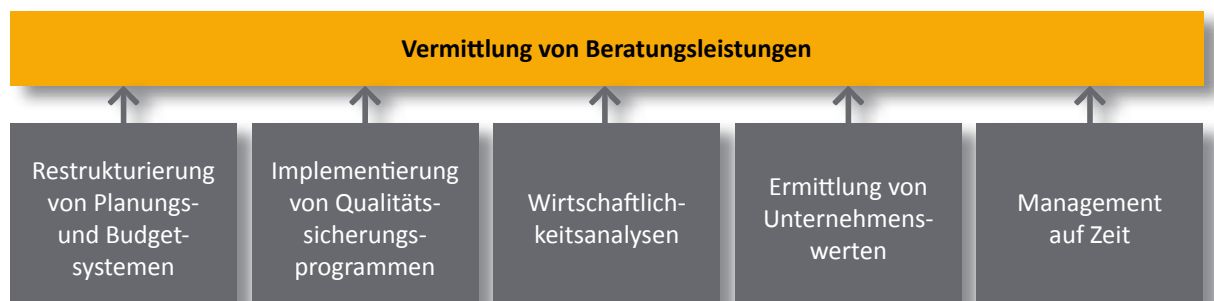


## Beratung von Investoren

Auch von Investorensseite ist eine umfangreiche Sachkenntnis erforderlich, um die geplanten Investments erfolgreich platzieren zu können. Zum Kerngeschäft der BFS Service GmbH gehört die Bewertung der Erfolgsaussichten für geplante Sozialimmobilieninvestitionen – insbesondere im Pflegemarkt, aber auch auf den weiteren Feldern der Sozial- und Gesundheitswirtschaft. Nutzen Sie unser Angebot einer effektiven Beratung für Ihre Investitionsentscheidungen. Wir unterstützen Sie mit detaillierter Sachkenntnis.

## Vermittlung von Beratungsleistungen

Des Weiteren vermitteln wir bei Anfragen zu Beratungsleistungen, je nach Aufgabenstellung, an renommierte Beratungsunternehmen in Deutschland, die uns aus langjähriger Zusammenarbeit bekannt sind und die ihre Fachkenntnis in der Praxis bewiesen haben.



# Impressum

## BFS Service GmbH

Wörthstraße 15-17  
50668 Köln  
Telefon 0221.97356-491  
Telefax 0221.97356-249  
immo@sozialbank.de  
www.bfs-service.de

## Geschäftsführung:

Edward Poniewaz, Ulrich Schartow  
Handelsregister: Köln HR 19279  
Steuernummer Organträger:  
215/5924/0732

# Kontakt

## Bank für Sozialwirtschaft AG

### Zentrale

50668 Köln  
Wörthstraße 15-17  
Telefon 0221.97356-0  
bfs@sozialbank.de

### 10178 Berlin

Oranienburger Straße 13-14  
Telefon 030.28402-0  
bfsberlin@sozialbank.de

### B-1040 Brüssel

Rue de Pascale 4-6  
Telefon 0032.22303922  
bfsbruessel@sozialbank.de

### 01097 Dresden

Theresienstraße 29  
Telefon 0351.89939-0  
bfsdresden@sozialbank.de

### 99084 Erfurt

Anger 66-73  
Telefon 0361.55517-0  
bfs Erfurt@sozialbank.de

### 45128 Essen

Huysenallee 15  
Telefon 0201.24580-0  
bfsessen@sozialbank.de

### 22297 Hamburg

Alsterdorfer Markt 6  
Telefon 040.253326-6  
bfshamburg@sozialbank.de

### 30177 Hannover

Podbielskistraße 166  
Telefon 0511.34023-0  
bfshannover@sozialbank.de

### 76131 Karlsruhe

Ludwig-Erhard-Allee 6  
Telefon 0721.98134-0  
bfskarlsruhe@sozialbank.de

### 34117 Kassel

Obere Königsstraße 30  
Telefon 0561.510916-0  
bfskassel@sozialbank.de

### 50678 Köln

Im Zollhafen 5 (Halle 11)  
Telefon 0221.97356-153  
bfskoeln@sozialbank.de

### 04109 Leipzig

Neumarkt 9  
Telefon 0341.98286-0  
bfsleipzig@sozialbank.de

### 39106 Magdeburg

Joseph-von-Fraunhofer-Straße 2  
Telefon 0391.59416-0  
bfsmagdeburg@sozialbank.de

### 55116 Mainz

Fort-Malakoff-Park  
Rheinstraße 4 G  
Telefon 06131.20490-0  
bfsmainz@sozialbank.de

### 80335 München

Karlsplatz 10 (Stachus)  
Telefon 089.982933-0  
bfsmuenchen@sozialbank.de

### 90402 Nürnberg

Königstraße 2  
Telefon 0911.433300-0  
bfsnuernberg@sozialbank.de

### 18055 Rostock

Mühlendamm 8b  
Telefon 0381.1283739-0  
bfsrostock@sozialbank.de

### 70174 Stuttgart

Theodor-Heuss-Straße 10  
Telefon 0711.62902-0  
bfsstuttgart@sozialbank.de