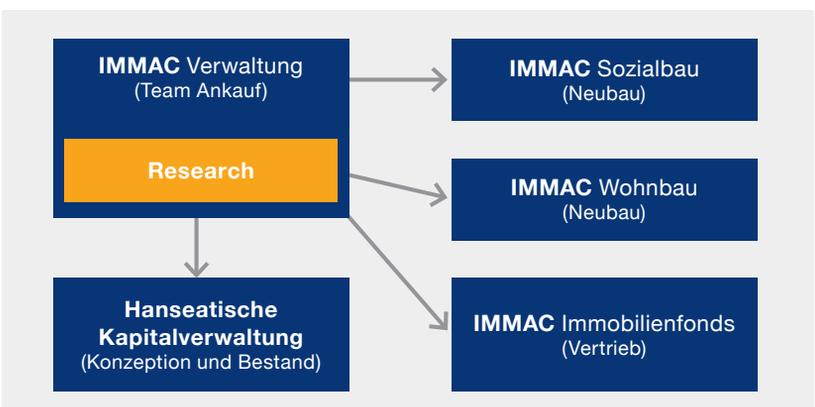
IMMAC RESEARCH

Marktbeobachtung und Marktbewertung

IMMAC RESEARCH

Ist stark vernetzt

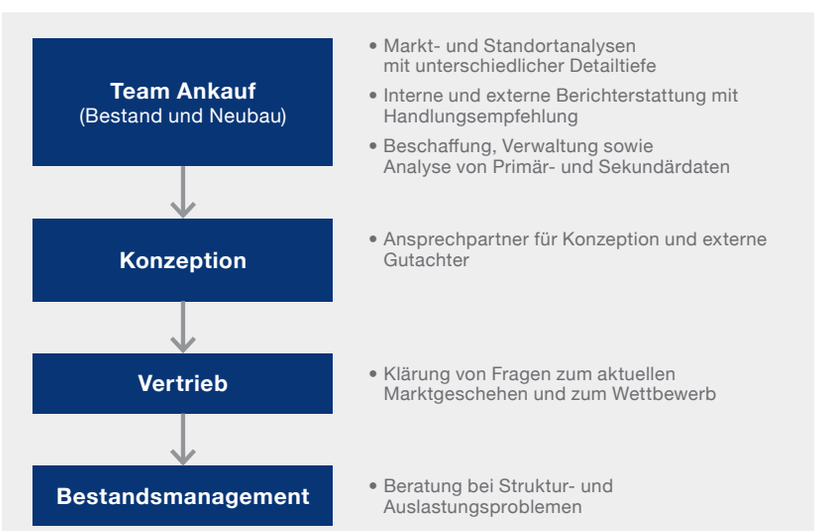


IMMAC research ist organisatorisch im Geschäftsbereich Ankauf angesiedelt. Im Rahmen der Ankaufsprüfung von Bestandseinrichtungen wird von IMMAC research jedes Investitionsvorhaben hinsichtlich der Lage, der Nachfrage sowie des Wettbewerbs intensiv geprüft und vor Ort besichtigt. Die zentrale Frage ist hierbei stets folgende: Ist das Investitionsobjekt aus Marktsicht für eine nachhaltige Investition geeignet und kann ein Erwerb aus Marktsicht empfohlen werden?

Neben der Ankaufsprüfung von Bestandseinrichtungen unterstützt IMMAC research die IMMAC Sozialbau und IMMAC Wohnbau bei der Marktbewertung und der Suche nach geeigneten Standorten.

Letztlich ist IMMAC research für alle Bereiche des Konzerns zentraler Ansprechpartner bei Fragen zum Marktgeschehen. Insbesondere während der Konzeptions- und Vertriebsphase ist IMMAC research stets Ansprechpartner für die Markt- und Wettbewerbseinschätzung. Auch bei Vertriebspartnern, externen Wertgutachtern und finanzierenden Banken berichtet IMMAC research regelmäßig über die jeweils aktuellen Marktentwicklungen.

Auch nach dem Erwerb und der Platzierung eines Objektes unterstützt IMMAC research die Hanseatische Kapitalverwaltung, beispielsweise bei der Erstellung von Jahresberichten.



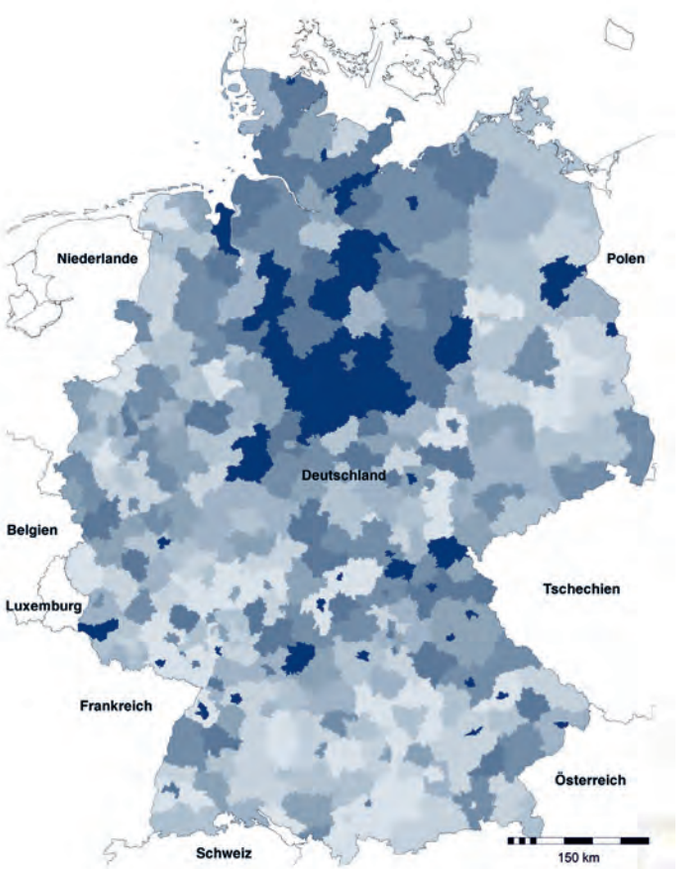
MARKTBEOBACHTUNG

Ist die Grundlage einer jeden Marktbewertung

Eine Marktbewertung setzt immer eine intensive und regelmäßige Marktbeobachtung voraus. IMMAC research wertet täglich zahlreiche Quellen zum aktuellen Marktgeschehen aus und erfasst einen Großteil davon in dem Geoinformationssystem RegioGraph der GfK Geomarketing GmbH.

In RegioGraph werden jährlich alle administrativen Einheiten Deutschlands, von der Postleitzahl über die Gemeinden bis hin zum Landkreis und zum Bundesland, zur Verfügung gestellt. Je nach Ebene werden hier von IMMAC research unterschiedlichste statistische Kennzahlen hinterlegt. Neben der Kaufkraftkennziffer der GfK befinden sich in diesem System u. a. alle Bevölkerungsstatistiken der vergangenen Jahre sowie Bevölkerungsprognosen.

Auf Objektebene hat IMMAC research alle vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie sämtliche Krankenhäuser und Rehabilitationskliniken in Deutschland in das System integriert. Neben der Adresse und dem Namen der jeweiligen Einrichtung werden dort Angaben zur Größe, zum Leistungsspektrum und zur Strukturqualität aufgeführt. Hinzu kommt, dass IMMAC research täglich Vorhaben zu Neubauten registriert und diese ebenso hier erfasst. Letztlich sind in RegioGraph auch alle IMMAC Bestandseinrichtungen verortet.



Exemplarische Verteilung der Pflegequoten in Deutschland
(Kartengrundlage: GfK Geomarketing GmbH)

IMMAC research hat dadurch eine einzigartige Datengrundlage mit über 1,8 Mio. Datenfeldern geschaffen, was sowohl die tägliche Marktbeobachtung als auch die schnelle Marktbewertung ermöglicht: Erfolgt eine Überschneidung von Objektebene und administrativer Einheit, so ist es IMMAC research innerhalb von kurzer Zeit möglich, Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation in einer sehr kleinräumigen Einheit zu treffen.

Nur durch diese konstant sorgfältige Marktbeobachtung kann eine valide und nachhaltige Marktbewertung erfolgen.

MARKTBEWERTUNG

Erfolgt nach bewährten Analysemethoden

IMMAC research bewertet anhand von unterschiedlichen Kriterien, ob aus Marktsicht eine langfristige Investition empfehlenswert ist.

Neben der Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes erfolgt eine sorgfältige Detailprüfung des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses: Besteht in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen oder sind für die vor Ort bestehende Nachfrage zu viele Pflegeplätze vorhanden? Existiert ein statistischer Überhang an Pflegeplätzen, so kann sich dieser letztlich auf die Auslastung und Wettbewerbsintensität auswirken.

Zur Ermittlung der vor Ort bestehenden Nachfrage nach vollstationären Pflegeplätzen wird eine aus der amtlichen Statistik ermittelte Nachfragequote auf die in der Gemeinde lebenden über 65-Jährigen angewendet. Wichtig hierbei ist, dass nicht nur der Status quo beleuchtet wird, sondern auch Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Nachfrage getätigt werden. Hierbei erfolgt insbesondere die detaillierte Analyse der Altersgruppe der über 65-Jährigen.

Beurteilung der Strukturqualität des Investitionsobjektes

Analyse der Bevölkerungsentwicklung Status quo und Prognose

Analyse des Mikro- und Makrostandortes

IMMAC research ist es wichtig, dass alle Aussagen auch für externe Leser nachvollziehbar sind. Entsprechend ist ein Großteil der herangezogenen Quellen öffentlich und kann jederzeit online eingesehen werden. Auch die Bevölkerungsprognosen errechnet IMMAC research bewusst nicht selbst, sondern bezieht diese online von der Bertelsmann Stiftung. Wer die Wettbewerber sind und wie viele Pflegeplätze vor Ort insgesamt angeboten werden, ergeben hingegen eine intensive Datenbankanalyse sowie eine Plausibilisierung vor Ort. Neben der Besichtigung des Investitionsobjektes, wobei vor allem die Strukturqualität bewertet wird, werden vor Ort die möglichen Wettbewerber angesehen. Nur so sind eine qualitative Einwertung des Investitionsobjektes in den vor Ort bestehenden Markt und das Abgeben einer Investitionseinschätzung möglich.

Diese umfangreiche Marktanalyse dient zum einen als interne Entscheidungsgrundlage, zum anderen wird sie auch der finanzierenden Bank zur Verfügung gestellt.

Wettbewerbsanalyse inklusive Vor-Ort-Recherche

Investitions-einschätzung

WHITE-SPOT-ANALYSE

IMMAC research sucht Regionen mit statistischem Bedarf

In enger Zusammenarbeit mit Betreibern entscheidet sich IMMAC für die Realisierung eines Neubauvorhabens. In Abhängigkeit von der Betreibergröße bietet IMMAC auch Beratungsleistungen an, die weit über das technische und kaufmännische Projektmanagement hinausgehen: Zusammen mit dem Betreiber können im Rahmen einer Neubaukooperation beispielsweise Expansionsregionen festgelegt werden, in denen gezielt nach geeigneten Grundstücken zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung gesucht wird.

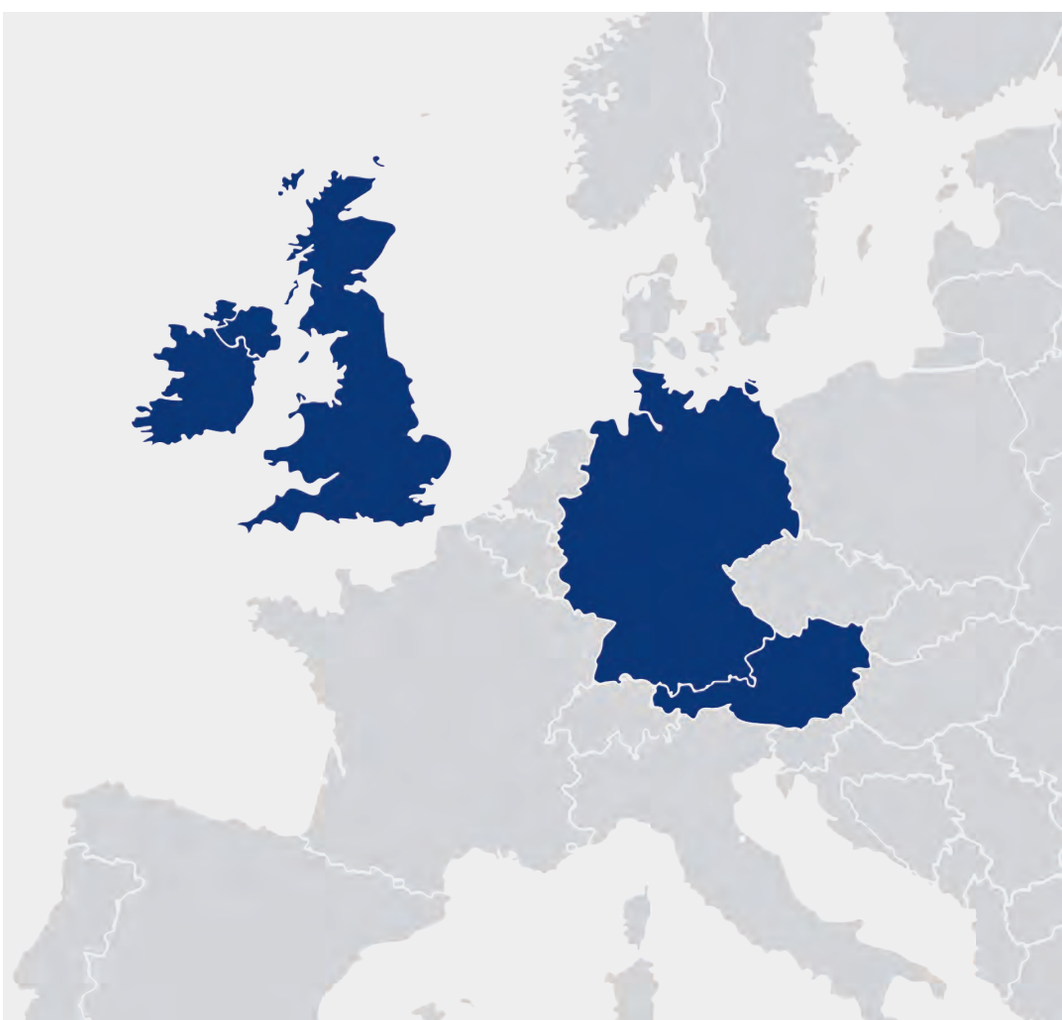
In diesem Zusammenhang hat IMMAC research eine White-Spot-Analyse durchgeführt, die zum Ziel hatte, Gemeinden in Deutschland zu finden, die derzeit wie auch zukünftig einen statistischen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen aufweisen. Hierfür wurde auf Gemeindeebene das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen ermittelt und der Nachfrage gegenübergestellt. Allein durch dieses Instrument ist es IMMAC research gelungen, ausschließlich Grundstücke für die Errichtung eines Pflegeheimes zu finden, deren Gemeinde einen Bedarf an Pflegeplätzen hat. Dadurch kann beispielsweise die Dauer der Erstbelegung verkürzt werden. Zudem kann die Etablierung in einem regional agierenden Markt weit

entspannter erfolgen als in einem stark überversorgten Markt, in dem ein Verdrängungswettbewerb eingegangen werden müsste. Zusätzlich zu der reinen Betrachtung der Versorgungssituation möchte IMMAC in Regionen investieren, die auch zukünftig eine mindestens stabile sozioökonomische Entwicklung zusammen mit einer soliden wirtschaftlichen Basis aufweisen. Für diese Zielstellung hat IMMAC research ein Scoring entwickelt, welches die errechnete Bedarfssituation auf Gemeindeebene mit Parametern wie Kaufkraft, Demografie und beispielsweise der Lage in einem Verdichtungsraum kombiniert. Je höher der Bedarf und je nachhaltiger der Standort ist, eine desto bessere Note (1 = sehr gut; 5 = sehr schlecht) wird vergeben.

Somit ermöglicht die White-Spot-Analyse das gezielte Finden von Grundstücken in Bedarfsregionen mit einer nachhaltigen Zukunftsperspektive. Erfolgt eine enge Expansions-Zusammenarbeit mit einem Betreiber, so kann in das Scoring zusätzlich die jeweilige Entfernung zur nächsten Bestandseinrichtung des Betreibers einbezogen werden. So können bestmöglich Synergieeffekte in Bedarfsregionen mit Zukunftspotenzial genutzt werden und die Expansion kann vorangetrieben werden.

EXPANSION

IMMAC research erkundet neue Länder und neue Märkte



In enger Abstimmung mit der Geschäftsführung werden auch mögliche internationale Expansionsziele von IMMAC research detailliert beleuchtet.

Neben einer umfangreichen Markt- und Wettbewerbsanalyse, welche die Chancen und Risiken eines möglichen Markteintritts beleuchtet, erfolgt in der Regel eine intensive Prüfung des jeweiligen Marktes vor Ort. Der Schwerpunkt bei der Expansion besteht in der geografischen Erweiterung des Ankaufs von vollstationären Pflegeeinrichtungen, primär in anderen europäischen Ländern. Zudem werden andere Assetklassen sowohl in Deutschland als auch im Ausland näher betrachtet und ein Markteintritt wird von IMMAC research überprüft.

Fotos: S. 1 (iStock/Adam Petto). S. 5 (violetkaipa – Fotolia). S. 6 (WoGi – Fotolia).

IMMAC Holding AG

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg

Telefon: +49 40.34 99 40-0

info@IMMAC.de

www.IMMAC.de